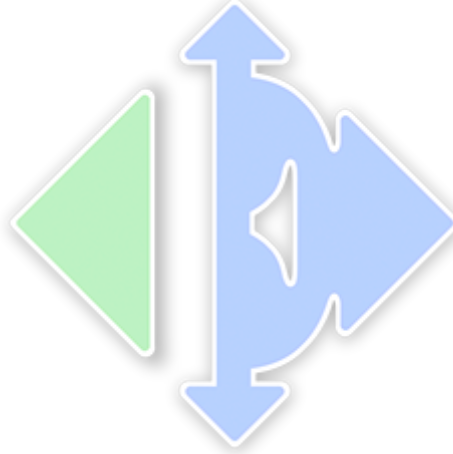


Einebustad
Koglehaugen 30
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 21/05/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 74
Hjemmelshaver:	Håvard Skattum og Kjersti Gulbrandsen Skattum
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 138 m ²
Konsesjonsplikt:	N/A
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1984

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.05.2025
Forutsetninger:	Opphaldsvær på befaringsdagen. Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
Oppdragsgiver:	Håvard Skattum
Tilstede under befaringen:	Håvard Skattum
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot aust. Uteområda er fint opparbeida. Støttemur sørger for flate uteområder med grøntareal. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre bustader, skog.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låg) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
- Aktsomheitsområder for jord- og flomskred. snøskred.

Heimelshavar opplyser om:

- Gjørdeplikt mot beite (langs vestsida av eigedomsgrensa).
- Frost i kum kan føra til propp i overvannsrør slik at gro/bekk på nordsida av eigedomen kan gå utover sine breidder. Dette er ikkje noko problem dersom ny eigar passer på å leggja isolasjonsmatte over kum på kalde dagar/dagar med væromslag.
- Bekken har ved eit tilfelle gått over sine breidder og ført til skadar på eigedomen. Dette kom av manglande vedlikehald/påpass av gro/bekk utanfor eigedomen. Vedlikehaldsmangelen førte vatnet på nye vegar, og fram til bekken som går gjennom aktuell eigedom. Vedlikehaldsmangel for gro/bekk på andre eigedomar er ikkje noko eigar for Koglevegen 30 kan verta lasta for, og forsikringa utbetra skaden.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad plassert i lett skrånande terreng mot aust.

Kjellargolv og grunnmur er oppført i betong. Veggjar er oppførte i lett bindingsvirke med asfaltplater på kald side av veggliv. Desse fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjonen. Vindauger med to-lags isolerglass er montert. Liggande kledning på utvendig fasade. Taket er av typen saltak tekka med betongstein. Ukjent undertak. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til dreneringssystem som fører takvatn vekk frå bygningskroppen. Laster frå takkonstruksjonen vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider og på inv. bæraveggjar. Dragarar understøtta av søyler er også registrert. Det kan ikkje utelukkast at opplagring av enkelte laster går via skjulte, innebygde deler i konstruksjonen.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til taksmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om taksmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuds befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må pårekast.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor pårekast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedovn i underetasje og hovudetasje. - Luft-luft varmepumpa i troppehol. - Varmekabel i entre og våtrom. - Panelovnar elles.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte teikningar syner at det er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- To disponible rom er slått saman og innreia til soverom. Dør til rom er flytta frå vaskerom til gang. Vaskerom er utvida mot soverom.
 - Skyvedør i hovudetasje er utvida med 10 cm (oppløst).
 - Opning for terrassedør på hovudsoverom er flytta til kjøkken. Dør på soverom er erstatta med vindaug.
 - Dragar på loft er flytta til motsatt side av mønet.
 - Det er montert terrasse, overbygg over vaskeromsinngang og på deler av terrasse.
- Endringar er ikkje byggemeldte.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader.

Det er uvisst om tilbygg, og frittstående bygg utanfor hovudkonstruksjonen er omsøkt. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Heiltre, parkett og laminat. Betong i kjellerbod. Flis i entre, vaskerom og badrom.

Vegg: Panel, tapetstrie, huntonitt og slettbehandla overflater. Betong i kjellerbod. Fliser på badrom.

Himling: Panel, slettbehandla overflater og 60x120 himlingsplater.

Andre overflater kan finnast.

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Enkelte rom er nytta til lagring av diverse utstyr. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekomma.

Merknader:

- Slitasje i overflater (spesielt golv).
- Lause fliser på golv. Sprekk i flis ved ytterdør. Fug manglar mellom enkelte fliser.
- Sprekker i panel. Dette er spesielt over vedovn.
- Sprekk i brant-mur.
- Fuktskjolder i himling i soverom underetasje, kjøkken og soverom hovudetasje. Ingen utslag ved fuktmåling i områda på befaringsdagen.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Gjer merkamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

Kontroll av golv og etasjeskilje er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskilje, som ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskilje. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheit og skeivheiter i golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser om:

- Oppgraderte våtrom i 2017.
- Vindauger og terrassedører er skifta ut i 2017.
- Ballansert ventilasjonsanlegg er installert i 2017.
- Terrasse frå ca. 2004. Overbygg på terrasse frå 2019.
- Garasje frå 2009.
- Oppgradert luft-luft varmepumpe i 2020 (prod. år for varmepumpa er 2017).

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	96	0	0	14	78	18
1. etasje	103	0	0	61	103	0
Loft	38	0	0	4	38	0
SUM BYGNING	237	0	0	79	219	18
SUM BRA	237					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	29	0	0	0	29
Garasjeloft	0	23	0	2	0	23
SUM BYGNING	0	52	0	2	0	52
SUM BRA	52					

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Underetasje: Takhøgd er målt til: 2,39 meter.

- Soverom: 11,9 m².
- Matbod: 6,3 m².
- Bod: 11 m².
- Bad: 6,6 m².
- Vaskerom: 12,2 m².
- Kjellarstova: 21 m².
- Vindfang: 3,1 m².
- Gangareal: 18,7 m² (inkl. tropp).

1. etasje: Takhøgd er målt til: 2,37 meter.

- Soverom (over vaskerom): 11,6 m².
- Soverom: Over soverom): 12,4 m².
- Bad: 7,3 m².
- Kjøkken: 12,5 m².
- Stova: 48,1 m².
- Gang: 2,5 m².
- Troppehol: 4,2 m².

Loft: Takhøgd er målt frå 0,91 - 2,16 meter.

Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.

- Soverom (over stova): 15 m².
- Soverom (over soverom): 20,1 m².
- Gang: 18,7 m².

Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

Garasje: 29 m². Takhøgd er målt til 2,5 meter.

Garasjeloft: Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.

- Innreia del: 14,4 m². Takhøgd er målt frå 1,35 - 2,7 meter.
- U-innreia del: 9,6 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Terrasse- og ballkongareal:

- Austvendt inngangsparti (underetasje): 2,3 m². Arealet er overbygd.
- Vaskerom-inngang: 12,3 m² (inkl tropp). 4,3 m² av arealet er overbygd med tak.
- Sørvendt markterrasse (hovudetasje): 42 m². 16 m² av arealet er overbygd med tak.
- Austvendt balkong (hovudetasje): 19,2 m².
- Sørvendt balkong (loft): 4,3 m². Arealet er overbygd med tak. Deler av arealet er ikkje målbart jfr. NS 3940. Begrunnelse: Manglande takhøgd.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

Garasje oppført i 2009 (opplyst).

Golv og veggjar som er inntilflyte av massar er oppført i betong. Veggjar elles er oppført i lett bindingsvirke med asfaltplater på kald side av veggliiv. Ståande kledning på utvendig fasade. Taket er av typen saltak tekka med betongstein. Su-taksplater fungerer som undertak. Deler av loft er innreia og isolert. Resterande rom er u-isolerte. Takkonstruksjonen er oppbygd som takstol. Laster vert ført ned til terrenget via konstruksjonens to langsider.

Merknader:

- Riss/mindre sprekker i grunnmur og betong-golv.
- Sig i gips-himling. Platene bør forankrast betre til underlaget og forseglast slik at kartongen ikkje trekker til seg fukt frå luftfuktigheita i garasjen.
- Utvendig trevirke er i kontakt med terreng. Avviket fører til ei forkorta levetid på trevirke.
- Dør har fuktskadar.
- Snøfangar manglar på takflata.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhørende godkjenninger.

Bjørnar sine tenester omfatter alt fra verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse og boligsalsrapport, byggjelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggtekniske tenester. Bjørnar har brei erfaring fra byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggjeleiing.

21/05/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Det er ikkje registrert avvik som tyder på setninger, og det vert antatt at grunnforholda er av stabile massar.

Grunnmur er som venta ift. alder (byggeår). Mindre avvik som avskalling og riss er registrert, men ikkje noko utover normalt.

Drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar utvendig tettesjikt på deler av grunnmur. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. Deler av underetasjen som ligg mot terreng er isolert på innvendig side. Denne oppbygginga går under kategorien "risikokonstruksjon", og kondens på innvendig side av grunnmur kan forekoma. Utvendig isolering av grunnmur vert anbefalt.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen. «NBI 514.221 fuksikring av konstruksjoner mot grunn».

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng, og grunnmur vil alltid vera utsett for overflatevatn og grunnvatn som kjem frå vestsida av eigedomen. På slike konstruksjonar er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spesielt viktig. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering. Det skal nemnast at støttemur på vestsida av konstruksjonen fører det meste av overflatevatnet ut frå bygningskroppen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Lett bindingsvirke med liggande trekledning på utvendig fasade.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen er innebygd eller tildekka av andre overflater, noko som gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Ved visuell kontroll og stikktaking av trevirke vert det vurdert at kledningen er som venta ut frå alder.

Luftesjikt manglar i bakkant av kledning. Mindre sprekker og deformasjonar. Mindre opningar for mus o.l er observert. Beslag manglar i overgang mellom terrasse og vegg. Beslag manglar i over- og underkant av enkelte vindauger. Syner til pnkt. 3.1 og 6.1 for nærare utgreiing.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og terrassedører med to-lags isolerglass frå 2017. Ytterdører er frå byggeår.

Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder på ytterdører er ikkje pakningar her like tette og energieffektive som før.

Beslag manglar i overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av manglande beslag. Utbetring vert anbefalt. Skada pakning i terrassedør på kjøkken. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør utbetrast. Dørterskel for ytterdør på vaskerom ligg på eit lågare nivå en golv-flis. Dette må takast omsyn til ved ei eventuell utskifting av døra.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, loft og kryperom. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Misfargar i takstol er observert i kryperom på loft. Det er usikkert om det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og taktro/undertak. Avvik ved lufting vil føra til manglande ventilering av takkonstruksjonen, som igjen kan føra til misfargar og svertesopp. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Riss og groing i murpuss på skorstein. Merker i blykrage for skorstein syner oppdemming av vatn på baksida av skorstein. Heimelshavar opplyser at blykragen som fungerer som tetting i overgang mellom pipevegg og takflata vart fornya i ca. 2006.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og takstige. Avvik utover undertekna si beskriving kan forekoma. Type undertak: Ukjent.

Taktekking: Betongstein frå byggeår.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Riss og misfargar i pipevegg. Snøfangar manglar på takflata. Betongstein har ein friksjonskoeffisient på ca 0,25. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 14 grader vinkel. Snitteikning syner at dette taket har 34 grader vinkel. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft vart innreia i 1984.

Misfargar og inntørka fuktskjolder er observert utanfor kneveggar i andre etasje. Misfargar kan oppstå dersom det er manglande ventilering av takkonstruksjon, luftlekkasjar i dampspærresjiktet, eller dersom enkelte isolerte områder har opningar som fører varm-luft opp til kryperommet. Inntørka fuktskjolder kan vera frå ein tidlegare lekkasje. Vepsebol. Kondensisolering av kanalar frå ballansert ventilasjonsanlegg manglar på enkelte områder. Nærare undersøkelse, og utbetring av avvik vert anbefalt.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong er oppbygd med kantbjelke langs veggliv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.

Terrasse er oppbygd i tradisjonelt bjelkelag med bærande punkt mot grunn.

Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg. Punktvis funn av material-svekkelser i terrasse. Utsifting av råten og svekka material vert anbefalt saman med vedlikehold og ny overflatebehandling.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling. Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg.

Mindre sprekker i himling og hjørner. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørrblad. Dette vil forsyne badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. To ventilar er observert i himling. Dersom ein av desse fører tilluft inn til baderommet vil det vera ei tilfredstillande løysing. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til ca. 1:100. Frå sluk til topp flis ved dørrterskel er det målt 4,4 cm høgdefordkjel.

Fallforhold: flatt parti 30 cm framfor sluk. Flate parti er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). Lause fliser er registrert ved dør og dusj. Kalk. Litt misfargar i fug. Djupe fuger mellom enkelte fliser.

Merknader:

Type tettesjikt: Membran under flis frå 2017.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (vaskerom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Det skal nemnast at veggstolpe står i vegen for visuell kontroll i hull. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling i stolpe på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida.

Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Membran er ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligg membranen over klemring, og overgangen er difor ikkje tilfredstillande. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen.

Merknader:

7.2 Bad hovudetasje

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god ut-tørring av vassdamp.

Mindre sprekker i hjørner.

Merknader:

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Fallforhold: Svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikkje tilfredstillande høgde frå sluk til topp flis ved terskel 1,8 og 0,5 cm). Lause fliser. Kalk. Litt misfargar i fug.

Merknader:

Type tettesjikt: Membran under flis frå 2017.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Membran er ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligg membranen over klemring, og overgangen er difor ikkje tilfredstillande. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har fliser på golv og sokkel. Behandla sponplater på vegg. Slettbehandla himling. Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg.

Normale bruks- og slitasjemerker.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørbled. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. Litt sår i overflater.

Merknader:

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til ca. 1:140. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 0,6 cm høgdefordkjel.

Fallforholdet er svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikkje tilfredstillande høgde frå sluk til topp flis ved terskel (0,6 cm). Fliser er heilt lause.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Type tettesjikt: Membran under flis frå 2017.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring til bad er utført frå vaskerom, og samme hull er nytta for kontroll.

Membran har usikker overgang til sluk. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen. Veggjar som ligg innanfor rommets våtsoner er av material (sponplater) som kan verta påverka negativt i kontakt med fukt. Membran er ikkje etablert på vegg.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Kjøkken frå byggeår. Vassinstallasjon frå 2008.

Profilerte frontar. Stålvask med to kumar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Heimelshavar opplyser at blandebatteriet vart nytt i 2025.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Lause vasstiltørslar fører til trykkslag ved opning/stenging av vask. Trykkslag kan føra til lekkasje, og tiltørslar bør difor forankrast betre til vegg eller kjøkkenskrog. Fug manglar i overgang mellom benkeplate og vegg. Sokkel er fastmontert, og nærare undersøkelse under kjøkkenskrog vert anbefalt. Bruks- og slitasjemerker. Fuktskjolder i underliggende himling (soverom). Området er tørt på befaringsdagen, og merkene er truleg frå ein eldre lekkasje.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje**TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuktsikring. Store deler av grunnmur er tildekkja av andre overflater. Det er difor ikkje mogleg å kontrollere grunnmur for sprekkar, setningar eller jordtryksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Underliggende betongplate er tildekkja av andre overflater en betong, og er difor ikkje kontrollerbart. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg på vaskeromm. Holet er tildekkja med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Det vart ikkje registrert avvik på befaringdagen.

Bygningsdelen må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3, og vert difor vurdert til TG 2. På grunn av alder bør utvendig tettesjikt og drenering oppgraderast. Rom for varig opphald (soverom og kjellerstove) har ikkje tilfredstillande ventilasjon. Syner til pnkt. 10.5 for nærare utgreiing.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**VANNRØYR:**

Vassinntak av typen kobber. Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskap er plassert på vaskerom. Skapet har dreneringsrøyr som fører eventuelle lekkasjar til rom med sluk. Stoppekran er observert bak luka i vegg under fordelerskapet. Kran er enkelt funksjonstesta.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige.

Deler av anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringdagen kan forekoma. Stoppekran i vegg manglar nøkkel. Kran i fordelerskap fungerer. På grunn av manglande fallforhold på våtrom er ikkje vegghengt toalett i hovudetasje, varmtvannstank, vaskemaskin og fordelerskap tilfredstillande lekkasjesikra.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 287 liter og 2 kW effekt står plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 7.3.2 og 10.1 for avvik rundt vaskerommets fallforhold). Bereder har fast straumtilkopling. Prod. år: 2002.

Bereder er 23 år. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2 10.5 Ventilasjon**

Kombinasjon av ballansert og naturleg ventilasjon. Heimelshavar opplyser at filter vart skifta i februar 2025, og at anlegget er frå 2017.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av ballansert og naturleg ventilasjon. Naturleg ventilasjon forstyrrer det ballanserte ventilasjonsanlegget. I tillegg er det manglande luftveksling mellom enkelte rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklimate, og økt energibruk for ballansert anlegg er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventiler. Anbefalar å føra fram kanalar til alle rom frå det ballanserte anlegget. For å dra full nytte frå anlegget bør ventilasjonskanalar som fører til det fri tettast. Deler av kanalar på kryperom manglar isolasjon. Avviket kan føra til kondens på kanalar.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det vert gjort merkamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar (hovudsikring er skrusikring) er observert i vindfang. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at store deler av anlegget vart fornya i 2017.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Skrusikring frå byggeår fungeger som hovudsikring.
- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Nippelføring manglar rundt enkelte gjennomføringar i skap. Opningar til brennbart materiell er observert.
- Trinnbrytar på kjøkken er skada, og deksel sitt laust.
- Dårlig lysbrytar for kjøkkenlys.
- Det er lagt fram samsvarserklæring på deler av anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

BRANN:

Røykvarsler: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne fritidsbustaden er det:

- Ein røykvarslar i kvar etasje.
- 6 kg skumapparat på hovudsoverom.

REKKVERK:

Rekkverk tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Avvik er registrert. Sjå under:

- Rekkverk (loft) og håndre på vegg manglar i inv. tropp. Tropp har over 10 cm lysopning mellom trinn og i rekkverk.
- Rekkverk på balkong og terrasse er målt til 90 cm høgde. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav på 100 cm høgde.

Rekkverk inne i bustaden er utforma slik at det ikkje tilfredstiller utformingskravet i dagens tekniske forskrift.

Rekkverksutforming gjev grunnlag for klatrefare. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom.

Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980.

Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar utvendig tettesjikt på deler av grunnmur. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. Deler av underetasjen som ligg mot terreng er isolert på innvendig side. Denne oppbygginga går under kategorien "risikokonstruksjon", og kondens på innvendig side av grunnmur kan forekoma. Utvendig isolering av grunnmur vert anbefalt.
1.3	Terrengforhold
	Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng, og grunnmur vil alltid vera utsett for overflatevatn og grunnvatn som kjem frå vestsida av eigedomen. På slike konstruksjonar er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spesielt viktig. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering. Det skal nemnast at støttemur på vestsida av konstruksjonen fører det meste av overflatevatnet ut frå bygningskroppen.
2.1	Yttervegger
	Luftesjikt manglar i bakkant av kledning. Mindre sprekker og deformasjonar. Mindre opningar for mus o.l er observert. Beslag manglar i overgang mellom terrasse og vegg. Beslag manglar i over- og underkant av enkelte vindauger. Syner til pnkt. 3.1 og 6.1 for nærare utgreiing.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Beslag manglar i overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdelar kan vere ein konsekvens av manglande beslag. Utbetring vert anbefalt. Skada pakning i terrassedør på kjøkken. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør utbetrast. Dørterskel for ytterdør på vaskerom ligg på eit lågare nivå en golv-flis. Dette må takast omsyn til ved ei eventuell utskifting av døra.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Misfargar i takstol er observert i kryperom på loft. Det er usikkert om det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og taktro/undertak. Avvik ved lufting vil føra til manglande ventilering av takkonstruksjonen, som igjen kan føra til misfargar og svertesopp. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Riss og groing i murpuss på skorstein. Merker i blykrage for skorstein syner oppdemming av vatn på baksida av skorstein. Heimelshavar opplyser at blykragen som fungerer som tetting i overgang mellom pipevegg og takflata vart fornya i ca. 2006.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Riss og misfargar i pipevegg. Snøfangar manglar på takflata. Betongstein har ein friksjonskoeffisient på ca 0,25. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 14 grader vinkel. Snitteikning syner at dette taket har 34 grader vinkel. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdelar og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Misfargar og inntørka fukt skjolder er observert utanfor kneveggar i andre etasje. Misfargar kan oppstå dersom det er manglande ventilering av takkonstruksjon, luftlekkasjar i dampsperrsjiktet, eller dersom enkelte isolerte områder har opningar som fører varm-luft opp til kryperommet. Inntørka fukt skjolder kan vera frå ein tidlegare lekkasje. Vepsebol. Kondensisolering av kanalar frå ballansert ventilasjonsanlegg manglar på enkelte områder. Nærare undersøkelse, og utbetring av avvik vert anbefalt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg. Punktvis funn av material-svekkelser i terrasse. Utskifting av råten og svekka material vert anbefalt saman med vedlikehold og ny overflatebehandling.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Mindre sprekker i himling og hjørner. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. To ventilar er observert i himling. Dersom ein av desse fører tilluft inn til baderommet vil det vera ei tilfredstillande løysing. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Fallforhold: flatt parti 30 cm framfor sluk. Flate parti er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). Lause fliser er registrert ved dør og dusj. Kalk. Litt misfargar i fug. Djupe fuger mellom enkelte fliser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Membran er ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligg membranen over klemring, og overgangen er difor ikkje tilfredstillande. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen.
7.2.1	Bad hovudetasje Overflate vegger og himling
	Mindre sprekker i hjørner.
7.2.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Fallforhold: Svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikkje tilfredstillande høgde frå sluk til topp flis ved terskel 1,8 og 0,5 cm). Lause fliser. Kalk. Litt misfargar i fug.
7.2.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligg membranen over klemring, og overgangen er difor ikkje tilfredstillande. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vassdamp. Litt sår i overflater.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har usikker overgang til sluk. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen. Vegg som ligg innanfor rommets våtsoner er av material (sponplater) som kan verta påverka negativt i kontakt med fukt. Membran er ikkje etablert på vegg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Lause vasstilførsler fører til trykkslag ved opning/stenging av vask. Trykkslag kan føra til lekkasje, og tilførsler bør difor forankrast betre til vegg eller kjøkkenskrog. Fug manglar i overgang mellom benkeplate og vegg. Sokkel er fastmontert, og nærare undersøkelse under kjøkkenskrog vert anbefalt. Bruks- og slitasjemerker. Fuktskjolder i underliggende himling (soverom). Området er tørt på befaringsdagen, og merkene er truleg frå ein eldre lekkasje.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Bygningsdelen må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3, og vert difor vurdert til TG 2. På grunn av alder bør utvendig tettesjikt og drenering oppgraderast. Rom for varig opphald (soverom og kjellerstove) har ikkje tilfredstillande ventilasjon. Syner til pnkt. 10.5 for nærare utgreiing.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma. Stoppekran i vegg manglar nøkkel. Kran i fordelerskap fungerer. På grunn av manglande fallforhold på våtrom er ikkje veggghengt toalett i hovudetasje, varmtvannstank, vaskemaskin og fordelerskap tilfredstillande lekkasjesikra.
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder er 23 år. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av ballansert og naturleg ventilasjon. Naturleg ventilasjon forstyrrer det ballanserte ventilasjonsanlegget. I tillegg er det manglande luftveksling mellom enkelte rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig innneklima, og økt energibruk for ballansert anlegg er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventilering. Anbefalar å føra fram kanalar til alle rom frå det ballanserte anlegget. For å dra full nytte frå anlegget bør ventilasjonskanalar som fører til det fri tettast. Deler av kanalar på kryperom manglar isolasjon. Avviket kan føra til kondens på kanalar.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Fallforholdet er svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikkje tilfredstillande høgde frå sluk til topp flis ved terskel (0,6 cm). Fliser er heilt lause. Prisestimatet tek utgangspunkt i nye fliser, og installering av automatisk lekkasjestopper under vanninstallasjon (varmtvannstank, fordelerskap og vaskemaskin. Ein automatisk lekkasjestopper vil stenga vass tilførselen, og minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-