

Fritidsbustad
Eidslandsvegen 1465
5727 Stamnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 27/03/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 54
Hjemmelshaver:	Kjell Olav Kvarmestøl og Lene Opdal Kvarmestøl
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	151 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikkje framlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje framlagt
Forsikringsforhold:	Ikkje framlagt
Ligningsverdi:	Ikkje framlagt
Byggear:	1964

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 10.04.2024**Forutsetninger:**

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder og forventa levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.
- Befaringa vart gjennomført under vekslende vêrforhold med periodar med nedbør og opplett.

Oppdragsgiver:

Kjell Olav Kvarmestøl

Tilstede under befaringen:

Kjell Olav Kvarmestøl

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fritidsbustaden er plassert i skrånande terreng med fall mot nord-vest. Området rundt eigedomen er i hovudsak prega av spreidd fritidsbebyggelse og tilhøyrande skogsareal. Grunnforholda under konstruksjonen består av berg, noko som gir gode og stabile fundamenteringsforhold.

Gjennomgang av offentlege kartdata og risikokart syner at eigedomen ligg i område med moderat til låg aktsomheit for radon. Kartgrunnlaget er basert på geologiske forhold og inneluftmålingar, og gir eit overordna risikobilde. Det vert tilrådd å utføre målingar for å avklare faktisk radonnivå i bygningen .

Eigedomen ligg innanfor kartlagt friluftslivsområde, noko som kan medføre avgrensingar knytt til vidare utbygging og arealbruk. Dette bør takast omsyn til ved eventuelle framtidige tiltak .

Det er vidare registrert aktsomheitsområde for kvikkleire i regionen, basert på overordna kartlegging. Dette er eit generelt aktsemdsnivå og ikkje ein stadfesta faresone. På bakgrunn av at konstruksjonen er fundamentert på berg, vert den reelle risikoen for setnings- eller skredrelaterte forhold vurdert som avgrensa, men det bør likevel takast omsyn til ved eventuelle terrenngrep .

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold knytt til eigedomen utover dette. Dette gjeld i hovudsak matrikelopplysningar, reguleringsmessige forhold og servituttar.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbustad oppført i 1964.

Grunnmur av forskalingsblokk er nytta under eldste delen av konstruksjonen. Drager opplagra på søyler er nytta under tilbygd del og der forskalingsblokk i eldre grunnmur er fjerna. Grunnforhold er av strein og berg. Tradisjonelt bjelkelag med påmonterte plater i kartong på kald side. Isolasjon er observert. Ytterveggar er oppførte i lett bindingsvirke med liggande enkeltfalsa kledning. Vindauger og dører med to-lags isolerglass. Takkonstruksjonen er ein kombinasjon av saltak og pulttak tekka med glatte profilerte stålplater. Pipeløp i tegl er utvendig tekka med blikkeslag.

Lastene vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine langsider og på inv. langsgåande bæreveggar. Større åpningar i bærevegg er erstatta med limtredragar som er understøtta av søyler.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, målinger, holtaking i utsette konstruksjonar og opplysningar gitt av heimelshavar. Vurderingane er utført i samsvar med gjeldande fagleg rammeverk og med utgangspunkt i byggeskikk og krav gjeldande på oppføringstidspunktet .

Fritidsbustaden er oppført i 1964 og ber preg av alder, bruk og tidlegare utførte tiltak. Konstruksjonen er i hovudsak som forventa ut frå byggjeår, men det er registrert fleire bygningsdelar med vesentlege avvik (TG 2). Avvikane er i stor grad knytt til naturleg aldring, vedlikehaldsetterslep, samt enkelte byggtekniske løysingar som ikkje er i samsvar med dagens krav og anbefalte utføringar.

Særleg gjeld dette forhold knytt til grunnmur og fundamentering, ytterkledding, takløysingar, våtrom og tekniske installasjonar. Desse forholda medfører auka risiko for følgjeskadar dersom dei ikkje vert følgde opp. Det må påreknast behov for vedlikehald og oppgraderingar på fleire bygningsdelar for å oppretthalde funksjon og hindre vidare skadeutvikling.

Bygningen er oppført etter eldre byggeskikk, der krav til isolasjon, lufttetttheit, ventilasjon og fuksikring er lågare enn etter dagens regelverk. Dette påverkar både energibruk, innklima og generell funksjon, og må takast omsyn til ved vurdering av eigedomen.

Samla sett vert eigedomen vurdert til å ha ein tilstand som er typisk for alderen, men med eit samla vedlikehalds- og utbetningsbehov. Kjøpar må pårekne kostnader knytt til oppgradering og vidare vedlikehald. Det vert vist til dei enkelte bygningsdelane for nærare beskriving av avvik, årsak og tilrådde tiltak.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel: Entre og badegolv.
- Vedovn i stove/kjøkken.
- Panelovnar er nytta på enkelte rom.

FORRUTSETNADER:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Eigedomen er full-møblert. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert forutsatt og forventa at offentleg feier har utført jamnleg kontroll av eldstad og pipeløp.

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. 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 takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen 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 byggningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande byggningsdel 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 eigenerklæringskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen. Skjemaet skal overleverast frå noverande eigar til ny eigar i rimeleg tid før overtaking. Dette for å sikre at ny eigar er gjort kjent med opplysningane som går fram av dokumentet før eigarskiftet vert gjennomført.

Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c.

Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.

Det er ikkje undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt vert nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert gitt.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Gulv: Laminat. Fliser på badegolv og i entre.

Vegg: Huntonittplater. Fliser på bad.

Himling: Huntonittpanel.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Innvendige overflater er heile og fine. Listverk manglar enkelte plassar.

Det vert gjort merksamheit om at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GOLV/ETASJESKILJE:**

Kontroll av golv og etasjeskille 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 etasjeskille, 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 utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørkje for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar. Heimelshavar opplyser:
- Bjelkelag og bunnramme vart fornya i 2010 etter funn av råte.
 - Deler av eldre grunnmur som er skada er erstatta med limtredragar opplagra på søyler.
 - Bekk som tidlegare rann under hytta er flytta for å unngå fuktigheit.
 - Etablert godkjent gangsti frå Eidslandsvegen og fram til hytta.
 - Tilbygg er bygd opp ved hjelp av eigeninnsats i perioden 2018-2023.
 - Bruksvatn vert henta frå vasstank tilkopla takrenne (tak-vatn). Tanken er på 1000 liter.
 - Nytt Ikea-kjøkken i 2011.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hovudetasje	73	0	0	83
Hems	14	0	0	0
SUM BYGNING	87	0	0	83
SUM BRA	87			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Naust	0	19	0	0
SUM BYGNING	0	19	0	0
SUM BRA	19			

BRA-i:

Areal er målt frå 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.

Hovudetasje:

- Kjøkken/stove: 30 m².
- Soverom mot aust: 5,5 m².
- Soverom mot nord: 6,1 m².
- Soverom mot sør: 10,5 m².
- Bad: 5,1 m².
- Entre: 4,9 m².
- Gang: 4,7 m².

Hems:

To målingar er utført på rom som har skråhimling. Fyrstnevnte mål er gjeldande då det er målt etter måleregler i NS 3940. Underteikna har uansett valt å skriva ned totalt golvareal som tillegsinformasjon då dette kan vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

- To soverom med lik størrelse: 5,4 m². Begge romma har 10 m² golvareal.
- Gang: 2,8 m² inkl. tropp. Troppa er ca. 1,7 m².

Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar kan ikkje utelukkast.

- Takhøgde i hovudetasje er målt frå 2,29-2,33 meter.
- Takhøgde i andre etasje er målt frå 0,91-2,32 meter.

Nivåforskjellar i golv og himling er observert. Høgde vil vera forskjellig etter kor ein måler.

BRA-e:

Areal er målt frå 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.

- Naust: 19 m². Takhøgde er målt frå 2,25-3,5 meter.

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og balkongareal:

- Terrassen er målt til 83 m². 6,2 m² av arealet ved inngangsparti, og 4 m² av arealet ved terrassedør er overbygd med tak.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Andre etasje har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen er gitt ei kortfatta omtale og er ikkje tilstandsvurdert.

Naust på 19 m². Takhøgde er målt frå 2,25-3,5 meter.

Ringmur i betong mot underliggende massar, og eldre gråsteinsmur. Konstruksjonen elles er ført opp i lett bindingsvirke med liggande dobbeltfalsa kledning på utv. veggliv. Impregnerert materiell er nytta. Takkonstruksjon er av typen saltak tekka med stålplater. Laster vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider. Lysåpning i naustdører er målt til 2,3 x 2,68 meter.

Ytterdør, utvendige lister og takrenner manglar.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstudanning med tilhøyrande godkjenningar.

27/03/2026

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av forskalingsblokk er nytta under eldste delen av konstruksjonen. Drager opplagra på søyler er nytta under tilbygd del og der forskalingsblokk i eldre grunnmur er fjerna. Grunnforholda består av stein og berg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påviste vertikale sprekkdanningar gjennom heile grunnmuren si høgd. Det er i tillegg registrert utgliding av massar under delar av fundamentet. Forholda indikerer redusert stabilitet og bereevne i konstruksjonen. Vidare bruk utan tiltak kan medføre setningar og deformasjonar i overliggande konstruksjonar. Utbetring vert tilrådd. Dersom dragarar og søyler skal nyttast som berande element, må desse forankrast og skråavstivast mot fast berg for å sikre tilstrekkeleg stabilitet.

Merknader:

TG 1 1.2 Krypekjeller

Konstruksjonen er open under og framstår som godt ventilert, med tilfredsstillande luftgjennomstrøyming. Tilstanden er vurdert som normal ut frå konstruksjonstype og alder.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia bort overvatn. Fallet frå bygningen bør vere minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Terrengt vert vurdert som tilpassa så langt ein kan forventa ut frå dei naturlege forholda på tomta. Bygningskroppen ligg med god avstand til terreng, noko som reduserer fuktbelastninga. Heimelshavar opplyser at det er minimalt med fukt under hytta etter at bekk som tidlegare gjekk under konstruksjonen er omleidd.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Tilfeldig utvalde punkt er kontrollert. Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen i stor grad er innebygd eller tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmogleheitene. Avvik utover det som er registrert kan difor ikkje utelukkast.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påvist fuktpåverka treverk i enkelte kledningsbord, søyler og hjørneparti, særleg i område nær terrasse. Det er vidare observert mindre sprekkdanningar i enkelte bord, samt manglande luftesjikt bak delar av kledninga. Forholda reduserer konstruksjonen si evne til uttørking og kan medføre auka risiko for vidare fuktskadar og råteutvikling. Ei forkorta levetid må påreknast som følgje av alder, vedlikehaldsnivå og registrerte forhold. Utsifting av skadd materiale, samt skraping og ny overflatebehandling vert tilrådd.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauge med to-lags isolerglass og ventil i enkelte karmar. Produksjonsår strekkjer seg frå 1986 til 2014. Terrassedør med to-lags isolerglass. Døra står i god avstand til utanforliggende plating. Produksjonsår er truleg 1986. Ytterdør med to-lags isolerglass frå 2006, der nøkkel må nyttast til låsing både innvendig og utvendig. Dørene er overbygde med tak og er dermed i stor grad skjerma mot direkte vêrpåkjening.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av mangelfull utvendig tetting og alder på enkelte vindauge og terrassedør. Det er registrert manglande beslag i over- og underkant av vindaugskarmar, noko som aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Pakning i terrassedør er svekka og gir redusert tetting, og det manglar listverk over døra. Forholda kan medføre fuktpåverknad og forkorta levetid. Utbetring med montering av beslag, utskifting av pakningar og komplettering av listverk vert tilrådd.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldloft. Det vil vere opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Takkonstruksjonen er av tryggleikssyn kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Takteking, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelege for nærare inspeksjon. Tilstandsgrad er sett på bakgrunn av observerte forhold, alder og opplysningar gitt på befaringdagen.

Takkonstruksjonen er ein kombinasjon av saltak og pulttak tekka med glatte profilerte stålplater. Pipeløp i tegl er utvendig tekka med blikkbeslag. Lastene vert ført ned til grunnen via konstruksjonen sine langsider og gjennom innvendige langsgåande bæreveggar. Større opningar i bæreveggar er erstatta med limtredegarar understøtta av søyler.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte ekskrement frå skadedyr på kaldloft, samt forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholda indikerer mogleg tilkomst for skadedyr og potensiell fuktpåverknad i konstruksjonen. Jamnleg kontroll av området vert tilrådd for å avdekke eller utelukke lekkasjar. For å hindre vidare tilkomst må konstruksjonen kartleggast med tanke på opningar, då hol over om lag 6 mm kan gje tilgang for mus. Det er vidare registrert at takstige for tilkomst til pipe ikkje er montert, noko som medfører redusert tryggleik ved feing og vedlikehald.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Yttertak frå 2018 (opplyst av heimelshavar). Delar av taket er frå 2007 (henta frå eldre salsoppgåve). Det ser ut til at pipeløpet har forskriftsmessig høgd over tak. Pipa er tekka med blikkbeslag, og det er nytta Wakaflex eller tilsvarende som tetting i overgang mellom takflate og pipevegg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utilstrekkeleg utført overgang mellom takflate og vegg. Det er registrert løysing der undertaket i praksis fungerer som primær tetting, noko som ikkje er i samsvar med tiltenkt funksjon. Dette aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Utbetring med tilpassa beslag vert tilrådd, der beslaget vert ført opp bak kledning og ut på takflata for å sikre tilfredsstillande tetting. Det er vidare registrert at snøfangarar manglar. Glatt ståltak har låg friksjon, og med ein takvinkel på om lag 24 grader medfører dette krav til snøfangar. Manglande sikring aukar risiko for skade på personar og underliggende konstruksjonar. Montering av snøfangarar vert tilrådd.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilkomst til kaldtloft via luker på hems. Golv er etablert på delar av arealet over stova. Panel fungerer som golv på kaldloft mot sør-aust.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholdet indikerer mogleg fuktinntrenging i konstruksjonen, og nærare kartlegging av gjennomføringar vert tilrådd. Det er sannsynleg at fukt kan trenga inn via undertak ved påverknad frå vind og nedbør, særleg dersom vatn vert ført inn under mønebeslag og vidare langs undertaket. Dersom undertaket manglar oppkant mot pipevegg, vil vatn kunne finne veg inn i konstruksjonen. Det er vidare observert fargeforskjellar i undertaket som kan tyde på utilstrekkeleg ventilering. Isolasjon er ført heilt ut i nedre del av skråtak og reduserer luftgjennomstrøyminga over stova, noko som aukar risiko for kondens og soppdanning. Det er også registrert manglande isolasjon i delar av underliggande himling. Samla sett kan forholda medføre redusert levetid og auka risiko for fuktskadar. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er målt til 83 m². Av dette arealet er 6,2 m² ved inngangsparti og 4 m² ved terrassedør overbygd med tak.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av uferdig arbeid, slitasje og manglande vedlikehald, samt avvik knytt til rekkverk. Terrassar som ligg meir enn 0,5 meter over terreng skal ha tilfredsstillande fallsikring. Målt rekkverkshøgde er om lag 83 cm, noko som ikkje tilfredsstiller gjeldande krav på 1,0 meter. Forholdet medfører auka risiko for fall og personskadar. Det vert tilrådd å ferdigstilla konstruksjonen og utføre naudsynt vedlikehald. Det bør i tillegg prioriterast å etablere beslag i overgang mellom terrasse og vegggliv for å redusere fuktbelastning mot yttervegg.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og veggar, samt huntonittpanel i himling. Ventilasjonen er løyst med mekanisk avtrekk. Tilluft til rommet vert sikra via spalte under dørblad og ventil i vindaug, noko som gir tilfredsstillande luftsirkulasjon.

Merknader:

Vindaug er plassert innanfor våtsoner i rommet, noko som kan medføre auka fuktbelastning på konstruksjonen over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til om lag 1:80 i dusjsonea, som er nedsenka ca. 1 cm. Golvet elles framstår i hovudsak flatt, med noko motfall ved toalett. Avstanden frå sluk til topp flis ved terskel er målt til 2,1 cm. Terskelhøgda er målt til 1,5 cm.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dørterskel og registrert motfall på delar av golvet. Forholda aukar risikoen for vassansamling og lekkasje til tilstøytande rom og konstruksjonar. Det er også registrert bom i flis, truleg som følge av manglande flislim i delar av underlaget. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:

Membranen er fra 2019

Tettesjikt er observert i sluk, og framstår som korrekt forankra under klemring slik det skal. Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Hullboring er utført frå underliggande krypkjellar, med kontrollpunkt i området rundt sluk då dette er ein særleg utsett del av konstruksjonen. Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll eller fuktmåling på befaringsdagen.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dør. I tillegg syner tilsendte bilete at membran/tettesjikt på vegg ikkje er ført tilstrekkeleg ut frå våtsoner. Forholda reduserer tryggleiken mot vassinntrenging og kan medføre lekkasje til tilstøytande bygningsdelar over tid. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Ikea-kjøkken frå 2011. Kjøkkenet har slette frontar og laminat benkeplate. Stålvask med avrenningsfelt. Ventilator fører vassdamp ut til det fri. Kitchenboard er montert bak platetopp for ei meir robust og lettstelt overflate.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande komfyrvakt. Kjøkkenet er etablert i ei tid der det var krav til slik sikring, og mangelen medfører auka brannrisiko. Det er vidare registrert at høgskuff mot stove subbar mot vegg ved opning og lukking. Montering av komfyrvakt og justering av innreiing vert tilrådd.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Eksisterer ikkje

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

10. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til installasjonane via Sani-plex rør-i-rør system. Vassforsyning skjer frå tank på 1000 liter tilkopla takrenne, med filter montert på inntak før vasspumpe. Fordelingsstamma ligg opent under konstruksjonen og er ikkje frostsikra. Anlegget er difor kun eigna for bruk i sommarhalvåret. Ved låge temperaturar må vatnet tappast ut for å unngå frostsprenging. Vassinntallasjonane er ikkje funksjonstesta på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er visuelt kontrollert utan at det er registrert teikn til lekkasje, fuktskjolder eller misfarging. Det vert generelt gjort merksam på at plastmateriale kan ha rørsle ved temperaturvariasjonar, noko som kan medføre lekkasje i koplingar over tid. Jamnleg kontroll og etterstramming ved behov vert tilrådd som del av normalt vedlikehald. Avløpssystemet er ikkje funksjonstesta.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande frostsikring av vassinntallasjonane og open føring under konstruksjonen. Forholdet medfører risiko for frostsprenging og skadar ved låge temperaturar, og avgrensar bruken til periodar med temperatur over 0 °C. Anlegget er også utsett for ytre påverknad frå dyr og miljø. Det er vidare usikkerheit knytt til avløpsløyninga, då heimelshavar ikkje er kjend med kvar avløpet vert ført. Det er ikkje registrert septiktank på eigedomen, og det kan ikkje utelukkast at avløpet vert ført direkte til sjø. Nærare kartlegging av avløpsløyninga vert tilrådd.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 194 liter er plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2018. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturleg ventilasjon via klaffventilar og ventilar i enkelte vindauge.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftutveksling mellom rom. For at luft skal kunne sirkulere fritt mellom rom, må det vere luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i dører/innerveggar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande når innerdører er lukka. Forholdet kan medføre dårleg innklima og auka risiko for fuktoppygging.

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.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2011

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag tilrådd å kartlegge eventuelle avvik ved eigarskifte. Slik kontroll må utførast av kvalifisert fagføretak. Underteikna har ikkje opna skap eller demontert deksel for kontroll av kabelinnføringar eller tilsvarande.

Sikringsskap med automatsikringar er plassert i gang. Talet på sikringar samsvarar med kursforteikninga.

Merknader: Det er observert laust leidningsnett under konstruksjonen, noko som kan vere utsett for mekanisk påverknad. Det manglar komfyrvakt på kjøkkenet, noko som representerer eit avvik frå gjeldande krav og medfører auka brannrisiko. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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 beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

Andre avvik:

- Rekkverk og håndløpar manglar i tropp som fører til hems.
- Vindauger på hems er ikkje godkjende for rømning.

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. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.

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 bustaden er det:

Røykvarsler stove/kjøkken og gang i andre etasje.

2 kg pulverapparat står laust på golv i stove/kjøkken. Denne bør festast i vegg med tilhøyrande festebrett.

For å tilfredstille krav rundt slukkeutstyr må dette forberast/utvidast. Vanntank som er tilkopla hytta er til tider tom for vatn. Brannslukkingsapparat vil vera det einaste slukkeutstyret ein har lett tilgjengelig, til ei kvar tid.

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.

SYNFARING:

Det er ikkje utført ny synfaring i samband med oppdatering av rapporten. Vurderingane er basert på tidlegare gjennomført befaring. Heimelshavar opplyser at eigedomen har vore minimalt nytta i perioden, og at det ikkje er utført endringar eller tiltak som påverkar bygningsdelane sin tilstand etter førre synfaring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påviste vertikale sprekkdanningar gjennom heile grunnmuren si høgd. Det er i tillegg registrert utgliding av massar under delar av fundamentet. Forholda indikerer redusert stabilitet og bereevne i konstruksjonen. Vidare bruk utan tiltak kan medføre setningar og deformasjonar i overliggende konstruksjonar. Utbetring vert tilrådd. Dersom dragarar og søyler skal nyttast som berande element, må desse forankrast og skråavstivast mot fast berg for å sikre tilstrekkeleg stabilitet.
2.1	Yttervegger
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påvist fuktpåverka treverk i enkelte kledningsbord, søyler og hjørneparti, særleg i område nær terrasse. Det er vidare observert mindre sprekkdanningar i enkelte bord, samt manglande luftesjikt bak delar av kledninga. Forholda reduserer konstruksjonen si evne til uttørking og kan medføre auka risiko for vidare fuktskadar og råteutvikling. Ei forkorta levetid må påreknast som følge av alder, vedlikehaldsnivå og registrerte forhold. Utskifting av skadd materiale, samt skraping og ny overflatebehandling vert tilrådd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av mangelfull utvendig tetting og alder på enkelte vindauge og terrassedør. Det er registrert manglande beslag i over- og underkant av vindaugskarmar, noko som aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Pakning i terrassedør er svekka og gir redusert tetting, og det manglar listverk over døra. Forholda kan medføre fuktpåverknad og forkorta levetid. Utbetring med montering av beslag, utskifting av pakningar og komplettering av listverk vert tilrådd.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte ekskrement frå skadedyr på kaldloft, samt forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholda indikerer mogleg tilkomst for skadedyr og potensiell fuktpåverknad i konstruksjonen. Jammleg kontroll av området vert tilrådd for å avdekke eller utelukke lekkasjar. For å hindre vidare tilkomst må konstruksjonen kartleggast med tanke på opningar, då hol over om lag 6 mm kan gje tilgang for mus. Det er vidare registrert at takstige for tilkomst til pipe ikkje er montert, noko som medfører redusert tryggleik ved feing og vedlikehald.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utilstrekkeleg utført overgang mellom takflate og vegg. Det er registrert løysing der undertaket i praksis fungerer som primær tetting, noko som ikkje er i samsvar med tiltenkt funksjon. Dette aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Utbetring med tilpassa beslag vert tilrådd, der beslaget vert ført opp bak kledning og ut på takflata for å sikre tilfredsstillande tetting. Det er vidare registrert at snøfangarar manglar. Glatt ståltak har låg friksjon, og med ein takvinkel på om lag 24 grader medfører dette krav til snøfangar. Manglande sikring aukar risiko for skade på personar og underliggende konstruksjonar. Montering av snøfangarar vert tilrådd.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholdet indikerer mogleg fuktinntrenging i konstruksjonen, og nærare kartlegging av gjennomføringar vert tilrådd. Det er sannsynleg at fukt kan trenga inn via undertak ved påverknad frå vind og nedbør, særleg dersom vatn vert ført inn under mønebeslag og vidare langs undertaket. Dersom undertaket manglar oppkant mot pipevegg, vil vatn kunne finne veg inn i konstruksjonen. Det er vidare observert fargeforskjellar i undertaket som kan tyde på utilstrekkeleg ventilering. Isolasjon er ført heilt ut i nedre del av skråtak og reduserer luftgjennomstrøyminga over stova, noko som aukar risiko for kondens og soppdanning. Det er også registrert manglande isolasjon i delar av underliggende himling. Samla sett kan forholda medføre redusert levetid og auka risiko for fuktskadar. Utbetring vert tilrådd.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av uferdig arbeid, slitasje og manglande vedlikehald, samt avvik knytt til rekkverk. Terrassar som ligg meir enn 0,5 meter over terreng skal ha tilfredsstillande fallsikring. Målt rekkverkshøgde er om lag 83 cm, noko som ikkje tilfredsstillar gjeldande krav på 1,0 meter. Forholdet medfører auka risiko for fall og personskadar. Det vert tilrådd å ferdigstilla konstruksjonen og utføre naudsynt vedlikehald. Det bør i tillegg prioriterast å etablere beslag i overgang mellom terrasse og veggiv for å redusere fuktbelastning mot yttervegg.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dørterskel og registrert motfall på delar av golvet. Forholda aukar risikoen for vassansamling og lekkasje til tilstøytande rom og konstruksjonar. Det er også registrert bom i flis, truleg som følge av manglande flislim i delar av underlaget. Utbetring vert tilrådd.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dør. I tillegg syner tilsendte bilete at membran/tettesjikt på vegg ikkje er ført tilstrekkeleg ut frå våtsoner. Forholda reduserer tryggleiken mot vassinntrenging og kan medføre lekkasje til tilstøytande bygningsdelar over tid. Utbetring vert tilrådd.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande komfyrvakt. Kjøkkenet er etablert i ei tid der det var krav til slik sikring, og mangelen medfører auka brannrisiko. Det er vidare registrert at høgskuff mot stove subbar mot vegg ved opning og lukking. Montering av komfyrvakt og justering av innreiing vert tilrådd.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande frostsikring av vassinstallasjonane og open føring under konstruksjonen. Forholdet medfører risiko for frostsprenging og skadar ved låge temperaturar, og avgrensar bruken til periodar med temperatur over 0 °C. Anlegget er også utsett for ytre påverknad frå dyr og miljø. Det er vidare usikkerheit knytt til avløpsløysinga, då heimelshavar ikkje er kjend med kvar avløpet vert ført. Det er ikkje registrert septikktank på egedomen, og det kan ikkje utelukkast at avløpet vert ført direkte til sjø. Nærare kartlegging av avløpsløysinga vert tilrådd.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftutveksling mellom rom. For at luft skal kunne sirkulere fritt mellom rom, må det vere luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i dører/innerveggar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande når innerdører er lukka. Forholdet kan medføre dårleg inneklimate og auka risiko for fuktoppbygging.