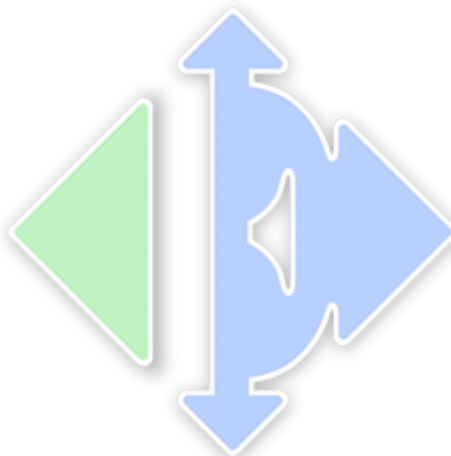


Einebustad
Gjernesvegen 114
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	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

Håvard Kvarme Ure

Dato: 22/09/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.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:196, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Nils Petter Rabbe
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 056 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	23 857,- i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige. Polise/avtalenr. 88311218
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1966

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

03.07.2025

GENERELT:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

UTVENDIG:

- Det er ikkje utført utført synfaring på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan, takstige og innvendige undersøkingar.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

Forutsetninger:

VÊR:

- Nedbør på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

Oppdragsgiver:

Nils Petter Rabbe

Tilstede under befaringen:

Nils Petter Rabbe

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 1 056kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Rekvirent opplyser at det er gjennomført ein uoffisiell måling før renovering av kjellar og at det var noko høge verdiar. Det vart lagt ned radonbrønn med røyr i kjellargolv med avtrekksvifte. Etter tiltaka vart på nytt gjennomført ein uoffisiell måling som synte lågare målingar.
- Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Anbefalar å gjennomføra måling av foretak som kan dokumentera verdiane.
- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg. Fylkesvegen 5394.
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført som ein frittliggande einebustad i 1966, og er bygd over tre etasjar: underetasje, 1. etasje og loft.

Underetasjen har ytterveggar og grunnmurar i betong. I garasjen er det brukt betongblokker som byggemateriale. Innvendige veggjar i underetasjen er i hovudsak fora inn og etterisolert. Golvet i utleigedelen vart isolert i 2019. Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje er utført med betongdekke.

I både 1. og 2. etasje er ytterveggane oppført i bindingsverk med utvendig vindtetting og ståande trekledning. Innvendig er veggane påfora med ca. 5 cm, truleg for å leggje til isolasjon. Det er ukjent tilstand og utføring av eventuell dampsperre. Innvendige overflater er varierte og består av ulike materialval.

Etasjeskillet mellom 1. etasje og loft er bygd i trevirke. Taket er utforma som saltak og tekt med stål-panner. Undertaket er ikkje visuelt tilgjengelig grunna lukka konstruksjon, men det er truleg lagt underlagspapp under hovudtekinga.

Vindauga i bustaden er i hovudsak av typen 2-lags isolerglass montert i trekarmar. Nokre vindaug i stova i 1. etasje er oppgradert til 3-lags glas.

Det er ikkje framlagt tekniske dokument eller beskrivingar av konstruksjonane. Opplysningar om byggjemetode og materialbruk er basert på visuelle observasjonar ved befaring. Det er ikkje gjennomført destruktive undersøkingar, og det må takast høgde for at den faktiske byggjemetoden kan avvike frå det som her er beskrive.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder og bruksslitasje samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- I utleiegeininga er det installert varmekabel i alle rom, med unntak av soverom mot nord der det etter opplysningar frå tidlegare eigar truleg er lagt varmemolie. I hovuddel er det varmekabel i gang ved vaskerom, men ikkje på sjølve vaskerommet.
- Varmekabel på bad i 1. etasje.
- Varmekabel på toalett på loft.
- Vedovn i 1. etasje og loft.
- Luft-luft varmepumpa
- Elles elektrisk oppvarming som panelomnar ol.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. 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.

Sjølvs om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

Takkonstruksjon og utlufing vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. 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. Sjølvs om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Tilsendte planteikningar syner mindre avvik frå sist godkjente teikningar, som truleg er frå byggeåret. Det er registrert mindre endringar både i underetasje og 1. etasje. For loftet ligg det ikkje føre planteikningar, men i byggemeldinga er det opplyst at loftet ikkje skulle vere innreidd. Loftet er i dag innreidd.
- Det føreligg ikkje ferdigattest i arkivet til bygningsmyndigheiten.
- Det er ikkje framlagt om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje framlagt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.
- Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaringa. Eventuelle interessentar vert oppfordra å lese gjennom egenerkskjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Mikrosegment, laminat, parkettm og fliser.

Vegg: Gips, walls 2 paint og panel.

Himling: Gips og panel.

Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
 - Det er registrert mangelfullt sparkel og malearbeid på diverse overflater. Rekvirent opplyser at det sparklast og malast på nytt før salg, men er ingen garanti for at skøyter og skruer vert synleg att.
 - 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.
- Det vert gjort merksam på 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/ETASJESKILLE:**

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 iht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, 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 noko ujamnheiter og skeivheiter i golv.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollere lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfester at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollere om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfester at lydisoleringskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

LOFT:

Heimelshavar opplyser at det etter montering av panelbord i tak vart observert spor som kunne tyde på aktivitet frå borebillar. Tiltak vart då gjennomført ved å fjerne dei aktuelle borda og erstatte dei med nye. Sidan tiltaket vart gjort, har det ikkje vore observert teikn til borebillar. Dette blir opplyst for ordens skuld; det kan tyde på at det ikkje er aktiv angrep no, men ein kan likevel ikkje heilt utelukke førekomst. Romma det gjaldt var i hovudsak sovealkove og toaletrom.

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 heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:

- Underetasje utleigedel er renovert.
- Loft er renovert ved at store delar av det opphavlege kalde loftet er fjerna for å oppnå betre takhøgde. Hanebjelkar er teke bort, og det er montert kryssfiner i mønet som forsterking. Arbeidet er utført ved eigeninnsats av ufaglært, basert på råd og rettleiing frå byggevarehus.
- Terreng er senka på vest-sida av bustaden. Ny isolasjon og grunnmursplast er påmontert.
- Nye vannrør i heile bustaden.
- Skorstein er fora med keramiske rør.
- Etasjeskilte mellom loft og 1. etasje er blåseisolert.
- Nytt toppsjikt på veranda med sarnafil som tettesjikt under.
- Skorstein er utvendig slamma nyleg.
- Ny ytterdør i 1. etasje i 2025.

Tilbygg:

Noverande eigar har planlagt tilbygg på austsida av bustaden. Det er derfor tilrettelagt for straum og vatn mot denne delen av bustaden. Heimelshavar opplyser om ei ytterdør som er montert i vegg i loftstova. Døra er kledd igjen på innsida og utsida. Om tilbygg ikkje vert ein realitet i nærare framtid vil underteikna anbefala å fjerne ytterdøra til fordel for isolasjon og eventuell dampsperr.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

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
Loft	38	0	0	0	38	0
1. etasje	85	0	0	49	85	0
Underetasje hovuddel	22	29	0	0	8	14
Underetasje hybel	49	0	0	0	47	2
SUM BYGNING	194	29	0	49	178	16
SUM BRA	223					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

LOFT:

Soverom - 8,8kvm med 0,95m - 2,35m takhøgde. (Golvareal 11,9kvm)

Stova - 16kvm med 0,85m - 3,03m takhøgde. (18,9kvm golvareal) (3,8kvm av arealet er opptatt av trapp)

Soverom - 9,6kvm med 1m - 2,37m takhøgde.

Toalett - 1,5kvm med 1,76m - 2,36m takhøgde.

1. ETASJE:

Entre - 5,2kvm med 2,38m takhøgde.

Gang - 8kvm med 2,38m takhøgde.

Soverom - 18,8kvm med 2,40m takhøgde.

Soverom - 7,6kvm med 2,38m takhøgde.

Bad - 3,5kvm med 2,33m takhøgde.

Kjøkken - 9kvm med 2,38m takhøgde.

Stova - 28,5kvm med 2,38m takhøgde.

UNDERETASJE HOVUDEL:

Gang - 6,4kvm med 2,31m takhøgde.

Vaskerom - 6,7kvm med 2,36m takhøgde.

Bod 1 - 3,3kvm med 2,36m takhøgde.

Bod 2 - 5,4kvm med 2,35m takhøgde.

UNDERETASJE HYBEL:

Bad - 3,1kvm med 2,23m takhøgde.

Soverom - 6,4kvm med 2,30m takhøgde.

Gang - 3,9kvm med 2,30m takhøgde.

Kjøkken - 5,2kvm med 2,23m takhøgde.

Stova - 18kvm med 2,24m takhøgde.

Bod - 1,3kvm med 2,23m takhøgde.

Soverom - 9,1kvm med 2,20m takhøgde.

BRA-e:**UNDERETASJE:**

Garasje - 22kvm med ca. 2m innkøyringshøgde.

Utvendig bod - 6,3kvm med 2,25m takhøgde.

MERKNADER OM AREAL:

På loft er det skråtak. Dette gjer at deler av arealet på loft ikkje medrekna i BRA. Sjå beskrivinga i punktet "BRA-i" for utgreiing.

Andre areal på loft:

"Soverom" - 8,3kvm med 0,95m - 1,99m takhøgde.

Kneloft - 12,5kvm

Bod - 2,4kvm med 0,86m - 1,75m takhøgde.

Kneloft - 14kvm.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Utfordrande å måla total areal på loft grunna låg takhøgde.
- Deler av underetasjen har ulik påforing mot grunnmur.
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Retning- og høgdeavvik på veggar og etasjeskilje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medrekna i BRA i 1. etasje og loft då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti: ca. 25kvm

- Sør-vendt veranda: ca. 24kvm.

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

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 manglande godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:**GARASJE:**

Garasjen er lokalisert i underetasjen og er oppført som ein integrert del av bustaden. Tilgang frå utsida. Konstruksjonen består av betongveggar og blokk, og taket er ei støypt betongplate. Golvet er ikkje ferdigstilt med fast dekke, men består av singel og grus.

I taket er det montert isoleringsplater av isopor (EPS) som ligg eksponert utan overkledning. Dette er ein brennbar materiale som ikkje tilfredsstiller krav til brannsikring for himlingsflater, og løysinga er ikkje i samsvar med anbefalte byggedetaljar for garasjeutforming. Eksponert EPS gir auka risiko for røykutvikling ved eventuell brann.

Garasjen framstår med generell elde og slitasje, og det er observert ulike teikn til vannlekkasjar i konstruksjonen. Det bør gjennomførast ytterlegare vurdering av skadeomfang og mogleg årsakssamanheng, særleg med tanke på fuktoppsamling, materialpåverknad og evt. behov for utbetringsiltak.

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**

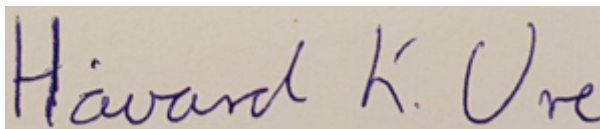
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

22/09/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikkje foretatt grunnundersøking og byggegrunn er ukjent. Fundament, søyler og pilarer er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg skjult under terreng.

Grunnmur er kontrollert etter sprikker, riss og liknande. Det vart ikkje avdekka feil og manglar på synfaringsdagen. Grunnmurar framstår i normal stand ift. alder.

Dreneringa er truleg frå byggeåret. På framsida er terrenget senka i seinare tid. Det er registrert grunnmursplast på framsida av bustaden med påmontert topplist.

Det er registrert kalkutslag i rom under terreng mot aust, som kan indikere at dreneringa ikkje fungerer optimalt. Årsakene kan variere og inkludere defekt drenering, kondens eller andre faktorar som påverkar fuktbalansen i konstruksjonen.

For vidare vurdering av fuktproblemet, sjå utgreiing i punkt 9.1. Eventuelle tiltak for utbetring bør vurderast ut frå omfanget og årsaka til fuktpåverknaden.

Bygningsdelane er vurdert til TG2, hovudsakleg på grunn av alder. Det vart ikkje avdekt skadar ved synfaring, men det er tilrådd å halde bygningsdelane under tilsyn for å fange opp eventuelle utviklingar over tid.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Fallforholdet på aktuell tomt er tilpassa så godt det let seg gjera.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Konstruksjonen er kledd med ståande trekledning, noko som gir begrensa tilgang til kontroll av veggstrukturen. Veggane er visuelt inspisert både utvendig og innvendig, utan registrerte svei eller svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast, spesielt i rammeverket nedst mot grunnmuren, der vatn kan trenge inn via vindauge og dører. Slike forhold kan ikkje avdekkast utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledninga er kontrollert visuelt og med stikktaking på spesielt utsatte plassar, som nedkant på kledning og rundt vindauge, men det registrert nokre avvik med mjukt trevirke, særleg med kledning som ligg nært terreng. Det er registrert nokre stader der kledning ligg nærare terreng enn anbefalt. Treverk som er eksponert for sol, regn og vind over tid, vil få naturleg slitasje, og det er viktig med jamnleg vedlikehald for å oppretthalde kvaliteten.

Lufting bak kledning er vurdert ut frå lufttilførselen nedst på veggen. Det er generelt lite tilførsel av luft bak kledning. Potensielle konsekvensar av svak lufting bak kledning inkluderer kondens, råteskadar og manglande fuktavleiing.

Museband er ikkje observert, men var heller ikkje eit krav ved oppføringstidspunktet. Gnagere kan ikkje utelukkast, då opningar i konstruksjonen kan gi tilgang.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger har i hovudsak to-lags isolerglass montert i trekarm. Nokre vindauger i 1. etasje, samt sovealkove og trappeoppgang har 3-lags glas.

Nokre av vindauger er vanskeleg å tyda produksjonsår. Men kan verka som vindauger er skifta sporadisk dei siste 20 åra. Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauge og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert større avvik, nokre vindauger tek i karm ved åpning og lukking.

Utvendig er vindauger lista med trevirke med vannbrettbeslag i underkant av vindauger. I underetasje er det nytta betongpuss mot karm.

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering.

Generelt framstår vindauger i grei stand på synfaringsdagen. Men gjer merksam på at nokre av vindauger byrja å få ein slik alder at dei må haldast under tilsyn.

Ny ytterdør i 1. etasje vinterene 2025. God stand.

Ytterdør i underetasje er truleg frå mellom 2012-2018 og framstår og i god stand.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna.

Den høge avstanden frå terreng til tak utgjer ei utfordring ved inspeksjon av takkonstruksjonen. Då konstruksjonen er lukka, er tilkomst for visuell kontroll begrensa, noko som kan gjera det vanskeleg å identifisera eventuelle skadar eller behov for vedlikehald. Vurderinga av tilstandsgrad er difor basert på takets alder og opplysningar frå heimelshavar.

Ved visuell kontroll er det ikkje registrert feil og manglar på konstruksjonen.

Gjer merksam på at bustaden er bygd i ei tid der materialkvalitet, byggeskikk og utføring ikkje er den same som i dag. Noko ujamnheit i overflate må reknast med på takkonstruksjon av denne alderen.

Takkonstruksjonen vert vurdert til å vera i normal stand med bakgrunn i alder.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringer, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma.

Heimelshavar opplyser alder på taktekking:

Undertak: Sutak truleg frå byggeår. Asfaltapp truleg ca. 30år Yttertekking: ca. 30år.

Ved synfaring er det avgrensa tilkomst for å kontrollere undertaket, men det er delvis tilgang til kaldloft på enkelte delar av takoverflata. Rekvirent opplyser at det er utført rehabilitering av loftsetasjen og då er luftespalte etablert med vindduk frå undersida. Dette er bekrefta ved kontroll på kaldtloft. Rekvirent opplyser vidare at soverom mot nordvest har ikkje gjennomgått rehabilitering og der er det ikkje etablert lufting.

Det er ikkje opplyst om eller registrert kondensproblem på synfaringsdagen. Ved eventuell omtekking eller utbetring av soverom vert det tilrådd å etablere ventilert luftesjikt over isolasjonen for å sikre forsvarleg fukttransport og redusere risiko for kondensdanning.

Undertak og yttertak har nådd ein alder som tilseier at den må haldst under tilsyn. Det anbefalast å følgje med på tilstanden og utføre nødvendige tiltak ved teikn til feil og manglar.

Gjer merksam på at det ikkje er montert snøfanger på takflata. Dette er ein mangel ihht. byggeforskrifta.

Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i usikker gjenverande restlevetid på taktekking, samt usikkerheit rundt lufting av mindre deler av takkonstruksjonen. Konsekvens ved feil og manglar kan vera fukt-/kondensproblematikk.

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft er beskrive i punkt 4.2.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bustaden har veranda mot sør og austsida. Begge utvendige dekker er oppført i betong.

På sørvendt veranda er det ifølgje rekvirent nyleg lagt nytt toppsjikt med betong i 2019, og det er etablert nytt tettesjikt under av Sarnafil. Dette skal bidra til å betre fuktsikring og avrenning frå overflata.

Betongdekket ved inngangspartiet er pussa sommaren 2025 og framstår i grei stand.

Garasjen ligg under sørvendt veranda, og her er det registrert enkelte lekkasjar. Desse kjem truleg av utettheitar i overgangar mellom dekke og konstruksjonar, men skadeomfanget framstår som avgrensa.

Samla sett verkar konstruksjonen å vere stabil, men det er registrert mindre fuktgjennomslag som bør følgjast opp vidare.

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på konstruksjonen på aust-vendt veranda.

Reparasjonar og vedlikehald er nødvendig.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje utleigedel

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bad med sparkla og malt gips i tak og baderomsplater på vegg.
Overflater er visuelt kontrollert. Overflater framstår i normal stand ift. alder.

Ventilasjon via avtrekksvifte montert på i vegg med avkast til friluft.
Spalte under dørblad for tilførsel av luft til rom.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

I hovudsak microsement på golv, med mosaikkfliser i dusjsone.
Overflater framstår i normal stand ift. alder. Det er registrert eit hakk i microsement i området ved vask.
Fall på golv er målt til å vera tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

I underetasjen er det etablert våtrom med golvflate av microsement, lagt med underliggende membran som tettesjikt. Det er opplyst av rekvirent at membranarbeidet vart utført som eigeninnsats i samband med renovering i 2019. Utførande har ikkje dokumentert fagkompetanse, noko som bør takast med i vurderinga av membranens kvalitet og levetid. Anna dokumentasjon er ikkje framlagt.
Det vert aldri utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis.

På veggar er det montert baderomsplater som fungerer som tettesjikt. Baderomsplater framstår i grei stand.

Det er ikkje utført destruktive undersøkingar eller hullboring for å kontrollere fuktforhold grunna manglande tilkomst. Kjøkkeninnreiing er montert nært våtsoner, noko som gjer kontroll vanskeleg og aukar risikoen for uoppdaga lekkasjar. Fuktinntrenging grunna mangelfull utføring og utetthetar kan ikkje utelukkast. Det bør gjennomførast nærmare vurdering, og det anbefalast å følge med på eventuelle endringar i overflater og luktteikn over tid.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Bad med sparkla og malt gips i tak og fliser på vegg.
Overflater er visuelt kontrollert. Overflater framstår i normal stand ift. alder.

Ventilasjon via avtrekksvifte montert på i vegg med avkast til friluft.
Tilførsel av luft via friskluftventil montert i luftekanal i skorstein.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Fliser på golv.
Overflater framstår i normal stand ift. alder.
Ved kontroll er det målt lite fall på golv mot sluk i våtrommet. Det er registrert oppkant ved dørterskelen, men det er uklart om membranen er ført opp på terskel for å sikre mot lekkasje og fukttransport.

Manglande fall mot sluk kan medføre at vatn ikkje drenerast effektivt, og det aukar risikoen for at fukt trekker mot dørkonstruksjonen og tilstøytande rom. Kombinasjonen av svakt fall og usikker utføring av tettesjikt gir grunnlag for TG2.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fliser på golv og vegg med underliggende membran frå 2015. (Opplyst i tidlegare takstrappreport) Dokumentasjon er ikkje framlagt og det er beskrive at det er tidlegare eigar som har utført arbeidet. Dette bør takast med i vurderinga av membranens kvalitet og levetid.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Det er derfor forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner, i tråd med byggt tekniske krav og god praksis på oppføringstidspunktet.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom i området ved dusjsone.

Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen. Under teikna vil alikevill presisera at fuktmålinga er utført på eit lite område og mindre eller større lekkasjar andre stader kan ikkje utelukkast.

Merknader:**7.3 Vaskerom underetasje hovuddel****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Himling er oppført med synleg betongdekke. På veggjar er det registrert ulike overflater, med fliser over vask og elles kombinasjon av måla huntonittplater og panel. Overflatene har varierende utføring og uttrykk.

Ved synfaring framstår overflatene som noko slitte og utdatert, med synlege teikn til generell elde og bruksslitasje. Utover det er det ikkje registrert vesentlege skadeomfang.

Mekanis avtrekk montert i vegg. Tilførsel av luft via luftekanal i skorstein.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Golvflate er belagt med fliser.

Overflatene framstår som delvis oppgraderte, men med manglande avslutning og finish under trapp, noko som gir eit uferdig inntrykk. Det er målt at golvfallet mot sluk ikkje tilfredsstiller dagens krav til sikker avrenning av lekkasjevann. Dette utgjør fare for at eventuelt lekkasjevann renn mot tilstøytande rom med fuktskader som konsekvens.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Ved kontroll er det ikkje registrert synleg membran i sluk eller andre stader med tilkomst, og det er ikkje utført destruktive inngrep som kunne avdekke eventuell membran under flis. Sluket er av eldre type i støypejern, og det er observert førekomst av rust ved synfaring. Rust kan i ytterste konsekvens lage hull i sluken.

Vaskerommet framstår som eldre, med sporadiske oppgraderingar over tid. Det er ikkje dokumentert eller påvist tettesjikt, verken på golv eller vegg, noko som gir usikkerheit kring fuktbeskyttinga i rommet.

Det er ikkje gjennomført hullboring ved vaskerommet grunna manglande fysisk tilkomst. Veggane er oppført i betong, noko som ytterlegare avgrensar moglegheita for destruktiv kontroll. På bakgrunn av dette er det ikkje utført fuktmålingar eller innvendig vurdering av konstruksjonen bak overflater.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken utleigedel****TG 1** 8.1 Kjøkken utleigedel

IKEA kjøkken, med vanntilførsel og avløp fra 2019 (Opplyst av heimelshavar). Slette frontar og heiltre benkeplate. Skuffer og skap i både over- og underskap.

Kvitevarene er integrert, forutan kjøleskap som er frittstående. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilatoren over koketoppen har avtrekk direkte til friluft.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri, der både trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande. Ingen lekkasje vart registrert i vannlåsen. Jamnleg kontroll er anbefalt som ein del av normalt vedlikehald.

Det er gjennomført fuktmåling på golvet i utsette områder, utan påviste forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Generelt framstår kjøkkenet i normal stand i forhold til alder, med registrert normal bruksslitasje.

Automatisk lekkasjestopp på kjøkkenet, i tråd med krav som vart gjeldande frå 2010.

Merknader:**8.2 Kjøkken 1. etasje****TG 1** 8.2 Kjøkken 1. etasje

Kjøkken med ukjent byggeår. Vanntilførsel og avløp frå mellom 2012-2018 (Opplyst av heimelshavar). Profilerte frontar og benkeplate med EIK overflate. Skuffer og skap i både over- og underskap.

Delvis integrerte kvitevarer, kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilatoren over koketoppen har avtrekk direkte til friluft.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri, der både trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande. Ingen lekkasje vart registrert i vannlåsen. Jamnleg kontroll er anbefalt som ein del av normalt vedlikehald.

Det er gjennomført fuktmåling på golvet i utsette områder, utan påviste forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Generelt framstår kjøkkenet i normal stand i forhold til alder, med registrert normal bruksslitasje.

Automatisk lekkasjestopp på kjøkkenet, i tråd med krav som vart gjeldande frå 2010.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjellar****TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Nokre delar av grunnmuren er innvendig tildekka av andre overflater enn betong/murpuss, noko som gjer det umogleg å utføre visuell kontroll av grunnmuren for eventuelle sprekker, setningar eller jordtrykksskadar.

Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma. Overflatene framstår som forventa i forhold til alderen, men sidan delar av grunnmuren ikkje kan inspiserast direkte, bør ein vere observant på teikn til fukt eller strukturelle endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i vegger og golv. Regelmessig overvaking og tidleg identifisering av slike teikn kan bidra til å redusere risikoen for større skadar og sikre nødvendig vedlikehald i tide.

Ved synfaring er det registrert kalk- og saltutslag på grunnmur i bod ved vaskerom. Dette er vanlege indikatorar på fuktpåkjenning frå utsida, og tyder på at vatn migrerer gjennom konstruksjonen og dreg med seg saltstoff frå muren. Tidlegare vurdering (ref. punkt 1.1) viser at dreneringa rundt bygningskroppen er av eldre dato, og det er sannsynleg at drensssystemet har redusert funksjon eller delvis svikt. Kombinasjonen av utvendig fuktpåverknad og svak drenering aukar risikoen for langvarig fuktbelastning på mur og tilstøytande areal.

Merknader:

Den underliggende betongplata er tildekket av andre overflater, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre direkte visuell kontroll av platens tilstand. Grunna manglende tilkomst kan det ikke utelukkes at det finnes avvik eller skadeomfang utover det som er registrert ved synfaring.

Avgrensa inspeksjonsmulighet gjør at vurderinga av konstruksjonen blir basert på indirekte observasjoner og tilhørende forhold. Det bør tas høyde for at skjulte forhold som fukt, sprekkdannelse eller materialsitasje kan være til stades uten å ha blitt avdekket.

Det er opplyst at det er utført isolering og plast i grunnen under utleigedelen. Ellers er det ukjente faktorer ift. oppbygging av golv i resterende av underetasjen.

Punktet er vurdert til tilstandsgrad TG2 på bakgrunn av ukjente faktorer knytt til konstruksjon, utføring og eventuelle skjulte avvik. Jfr. tidligere vurderinger i punkt 1.1 og punkt 9.1.1

Avgrensa inspeksjon gjør det vanskeleg å konkludere endeleg med tilstand.

TG2 er sett med utgangspunkt i risiko for framtidige konsekvenser og behov for overvaking eller utbetring ved endre belastning eller videre bruk.

Merknader:

Det er ikke gjennomført hullboring da det er tilgang til murkonstruksjon i deler av kjellaren, som gjør indikasjon på tilstanden mtp. fukt.

Ved synfaring er det registrert kalk- og saltutslag på grunnmur i bod ved vaskerom. Dette er vanlige indikatorer på fuktpåkjenning fra utsida, og tyder på at vann migrerer gjennom konstruksjonen og dreg med seg saltstoff fra muren. Tidligere vurdering (ref. punkt 1.1) viser at dreneringa rundt bygningskroppen er av eldre dato, og det er sannsynlig at dreningssystemet har redusert funksjon eller delvis svikt. Kombinasjonen av utvendig fuktpåverknad og svak drenering aukar risikoen for langvarig fuktbelastning på mur og tilstøytende areal.

Det er naturlig ventilasjon i kjellaren. I utleigedelen er det spalteventil i vindauer, friskluftventil på soverom og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, men avtrekket virker sporadisk og vurderast som utilstrekkeleg. Det anbefalast å vurdere alternativ ventilasjon med meir jamn funksjon, som romventilator.

I bakkjellar og vaskerom er det viktig med god ventilasjon for å fjerne fuktig luft og redusere fuktpåkjenning.

Det er ikke utført hullboring i rom under terreng. Grunnlaget for dette er at store delar av veggane vender mot garasje, noko som ville gje feil indikasjon ved måling. Dei resterende veggane er av betong, der hullboring ikke er mogleg å gjennomføre.

Merknader: Rom under terreng/drenering er bygd etter byggenormer frå 60-talet, med isolering av grunnmur på innvendige vegg, men ikke ytterveggen. Overisolering innvendig i forhold til utvendig, samt bruk av dampsperre/plast, kan flytte duggpunktet inn mot rommet, noko som skapar kondens og kan føre til fuktskadar i innvendige vegg.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Inntak via golv til hovudstoppekran under trapp på vaskerom. Vidare er inntaket ført fram til fordelrskap på vegg på vaskerom.

Rekvirent opplyser at alle røyrrer er skifta i seinare tid. Dokumentasjon er framlagt i form av faktura frå utførande bedrift.

VASSRØYR:

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via Sani-plex/røyr i røyr system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til golv med sluk som lekkasjesikring. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på synaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast og mindre delar i støypejern. Forutan vannlåsar 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. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Store deler av vatn- og avløpsanlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på synfaringsdagen kan førekoma. Heimehavar opplyser at det ikkje har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige.

Gjer og merksam på at mindre merknadar som automatisk lekkasjestopp og sluk er vurdert i andre punkt i denne rapporten. Tilstandsgrad i dette punktet er vurdert på heilheitsinntrykk av vatn- og avløpsanlegg.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er montert to stykk VVB i bustaden. Ein til hovudeinheit og ein til utleigedel.

Hovudeinheit:

Oso beredere på 194 liter og 2 kW effekt. Prod. år: 2019. Fast straumtilkopling.

Utleigedel:

Oso beredere på 112 liter og 2 kW effekt. Prod. år: 2019. Fast straumtilkopling.

Varmtvannsberedarar er opplyst å ha ei teknisk levetid på 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Aktuelle VVB er plassert på vaskerom i kjellar. Det er sluk i rom og montert automatisk lekkasjestopp rundt VVB.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Kjøkkenet har avtrekk i både underetasje og 1. etasje, noko som sikrar effektiv fjerning av matos og damp frå matlaging.

Den eksisterande ventilasjonen kan fungera tilfredsstillande med dagens bruksmønster, men eventuelle endringar i bruken av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde eit sunt inneklima og hindre fuktproblematikk.

Ventilasjonsløyisinga er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som kan gjere det meir utfordrande å sikre tilstrekkeleg luftutskifting. Tilførsel av frisk luft er avgjerande, spesielt i våtrom og kjøkken, for å sikre god luftkvalitet og fjerning av fuktig luft.

I rom under terreng er god ventilasjon viktig for å oppretthalde eit stabilt inneklima og redusere risikoen for kondens, som kan føre til fuktrelaterte skadar.

Generelt vert ventilasjonen vurdert til å vera noko redusert og kan med fordel oppgraderast.

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.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

El. Anlegg:

Elektrisk anlegg er nytt i heile underetasje utleigedel og på loft. I 1. etasje og gang og vaskerom i underetasje er det i hovudsak frå byggeår med sporadisk oppgraderingar.

Sikringskap i gang i underetasje/utleigedel, gang 1. etasje og på loft.

Rekvirent opplyser at det er lagt opp trekkerøyr og klargjort for eigne kursar til eit påtenkt tilbygg på aust-sida av bustaden.

Det er opplyst og dokumentert utført tilsyn av det elektriske anlegget september 2025. Avvik registrert ved kontroll er utbetra i etterkant.

Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt men arbeid utført i noverande eigar si eigartid.

Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRAD:

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.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar 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 vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

REKKVERK:

Rekkverk tilfredsstiller ikkje dagens krav til høgde. Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke på vegg manglar i innvendig tropp.
- Rekkverket på balkongen er målt til ca. 85 cm høgde, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.
- Avstanden mellom spiler på rekkverk er for store etter dagens krav.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste 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
	Bygningsdelane er vurdert til TG2, hovudsakleg på grunn av alder. Det vart ikkje avdekt skadar ved synfaring, men det er tilrådd å halde bygningsdelane under tilsyn for å fange opp eventuelle utviklingar over tid.
2.1	Yttervegger
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde, slitasje, fuktpåverka kledning og manglande lufting. Konsekvens av funna kan resultera i meirskader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i usikker gjenverande restlevetid på taktekking, samt usikkerheit rundt lufting av mindre deler av takkonstruksjonen. Konsekvens ved feil og manglar kan vera fukt-/kondensproblematikk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på konstruksjonen på aust-vendt veranda. Reparasjonar og vedlikehald er nødvendig.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Kombinasjonen av svakt fall og usikker utføring av tettesjikt gir grunnlag for TG2. Manglande fall mot sluk kan medføre at vatn ikkje drenerast effektivt, og det aukar risikoen for at fukt trekker mot dørkonstruksjonen og tilstøytande rom.
7.3.1	Vaskerom underetasje hovuddel Overflate vegger og himling
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Overflater og materialar har ein slik alder og brukshistorikk at det må reknast med redusert funksjon og levetid samanlikna med nye bygningsdelar. Det er ikkje registrert alvorlege feil eller manglar på synfaringsdagen, men alder og slitasje medfører auka risiko for framtidige skadar og behov for vedlikehald eller utskifting.
7.3.2	Vaskerom underetasje hovuddel Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande finish på golvfliser, samt manglande fall på golv. Konsekvens av manglande fall på golv kan vera lekkasje mot tilstøytande rom og vidare futtskader.
7.3.3	Vaskerom underetasje hovuddel Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet er vurdert til TG2 då vaskerommet framstår som eldre, med sporadiske oppgraderingar over tid og det er ikkje dokumentert eller påvist tettesjikt, verken på golv eller vegg, noko som gir usikkerheit kring fuktbeskyttinga i rommet. Det er og registrert rust i sluk, som i ytterste konsekvens kan lage hull i sluken.
9.1.1	Kjellar Veggene og himlingens overflater
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrerte funn i rom under terreng i samband med alder på drenering. Konsekvens av funna gjer risiko for fukt i konstruksjonen.
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	Punktet er vurdert til tilstandsgrad TG2 på bakgrunn av ukjente faktorar knytt til konstruksjon, utføring og eventuelle skjulte avvik. Jfr. tidlegare vurderingar i punkt 1.1 og punkt 9.1.1 Avgrensa inspeksjon gjer det vanskeleg å konkludere endeleg med tilstand. TG2 er sett med utgangspunkt i risiko for framtidige konsekvensar og behov for overvaking eller utbetring ved endra belastning eller vidare bruk.
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i registrert teikn til fuktigheit i grunnmur i bakkjellar samt mangelfull ventilasjon i kjellaren. Konsekvens av dette er eventuelle fuktskader som kan resultera i mugg ol.
10.5	Ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG2 grunna noko redusert ventilasjon, som kan medføre fuktoppsamling, dårleg luftkvalitet og risiko for innvendige skadar over tid.