

Fritidsbustad
Hardangervidda 911
5785 Vøringsfoss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Bjørnar Helland
 Dato: 28/10/2025

Songvesborgi 26
 Voss 5700
 97753265
 post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
 BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:18, Bnr: 268
Hjemmelshaver:	Kjetil Larsen Bjotveit og Kari Sissel Bjotveit
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	447 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje framlagt
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1982 (oppløst)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.09.2025
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
Oppdragsgiver:	Kjetil Larsen Bjotveit
Tilstede under befaringen:	Kjetil Larsen Bjotveit
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng med hovudretning mot sør. Nærområdet er i hovudsak bestående av fritidseigedomar/camping og er godt tilrettelagt for friluftsliv. Det er fine turmoglegheiter i området, både sommar og vinter. Staden er kjend for å vere snørrik vinterstid, noko som gir gode forhold for ski- og vintersport, men som òg kan medføre behov for regelmessig snørydding og tilsyn med taklast.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.
- Svært viktige friluftsområder.

Slike areal er definerte som viktige for allmenta sitt friluftsliv, og det kan difor vere avgrensingar på vidare utbygging eller andre tiltak på tomta. Dette bør takast omsyn til dersom ein planlegg framtidige endringar eller utvidingar på eigedomen.

- Rosa sone (høg) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

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. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

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:

Bygningen er fundamentert på ringmur av Lecablokker. Byggegrunnen består av fast berg, noko som gjev god stabilitet for fundament. Kryp kjellaren syner at etasjeskiljet er utført som tradisjonelt bjelkelag, ein vanleg konstruksjonsmåte for denne typen bygg.

Ytterveggane er oppført i lett bindingsverk med ståande trekledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er utforma som saltak og er tekka med asfaltshingel.

Vindauger har to-lags isolerglass. Alderen varierer frå 2010 og fram til 2020.

Terrassen er oppført med impregnering bjelkelag som, ifølgje opplysningar frå eigar, kviler på drenerande massar.

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

FORRUTSETNADER:

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

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, 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.

Sjølv 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 befarar 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.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befarar, 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, innelukk 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 bygningens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befarar 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:

Konstruksjonen vert varma opp med vedovn og panelovn plassert i stova. På badet er det lagt elektriske varmekablar i golvet.

Oppvarmingsløyisinga er basert på punktvarme, og gir ikkje ei jamn fordeling av varme i heile bustaden. Vedovn gjev god tilleggsvarme i stova, men krev manuell drift og tilsyn. Panelovnar og varmekablar er enkle i bruk, men har avgrensa effekt i høve til meir moderne oppvarmingssystem.

Vedovnen og pipeløp er ikkje kontrollert i samband med denne rapporten, og det vert tilrådd kontroll av autorisert feiervesen eller annan kvalifisert instans. Det er ikkje opplyst om eventuelle fyringsforbod frå kommunen.

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 offentlig 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.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminat og vinylbelegg på gulv, og panelte overflater på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på gulv og sokkel, med baderomspanel på veggar.

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var delvis møblert på befaringsdagen. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker.
- Open isolasjon er registrert. Dette er uheldig med tanke på inneklima og helse, og bør utbetrast. Heimelshavar opplyser at dette skal utbetrast før sal.
- Knirk og større 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. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Gulv 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 gulv 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 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 ujamnheiter og skeivheiter i gulv.

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 eigdommen. 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:

Heimelshavar opplyser at det er utført fleire oppgraderingar etter byggeåret. I 1995 vart det oppført bod ved inngangspartiet. I 2010 vart det lagt nytt tak, og det vart montert nye vindauger. Enkelte av vindauger er frå 2020. I 2016 vart det montert ny vedomn. I 2018 vart det oppført ein ny utvendig bod ved terrasse. Arbeidet vart utført ved hjelp av eigeninnsats/dugnad. I 2023 fekk soverom og innvendig bod nye gulv, og overflatene vart òg behandla på nytt. Same år fekk stova nye overflater på veggar og himling, og badet fekk nye veggoverflater. Sikkerheitsventilen til varmtvassberedar er skifta ut.

Heimelshavar opplyser vidare at elektrikar har sett over det elektriske anlegget, men det er ikkje lagt fram dokumentasjon på arbeidet.

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
1. etasje	45	5	0	37	45	5
SUM BYGNING	45	5	0	37	45	5
SUM BRA	50					

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 frå 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.

Underetasje: Takhøgde er målt til 2,32 meter.

- Entre: 1,9 m².
- Bad: 3,3 m².
- Soverom (ved bad): 3,9 m².
- Bod: 3,6 m².
- Soverom i hjørna (ved kjøkken): 4,9 m².
- Stova og kjøkken: 25,8 m².

BRA-e:

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

- Utvendig bod med tilkomst frå inngangspartiet: 2,3 m².
- Utvendig bod med tilkomst frå terrasse: 2,2 m² målbart areal. Deler av arealet er ikkje målbart jf. NS 3940. Begrunnelse: Manglande takhøgde.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Planet 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 i mindre etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.
- Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti: 3,3 m². 2,3 m² av arealet er overbygd med tak.
- Terrasse i gavl mot vest: 33,5 m².

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

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

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 takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

28/10/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store delar av bygningsdelen ligg under terreng. Desse er ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Underteikna har difor vurdert synlege konstruksjonar og tilgjengelege flater.

Grunnforholda er på berg. Ringmur er oppført i Leca. Fundament for berepunkt langs midten av krypkjellar er utført i betong.

Det er registrert fuktinnslag til krypkjellar (sjå pnkt. 1.2 for nærare informasjon). Dette kan føre til høgare fuktbelastning i trekonstruksjonar og risiko for mugg- og råteskadar. Vidare kan det redusere bereevna til golvkonstruksjonen over tid dersom utbetring ikkje vert gjort.

Det er registrert riss i murpuss. Riss kan utvikle seg og gi auka vassinntrenging. Over tid kan dette svekke konstruksjonen og auke risikoen for følgeskadar.

Merknader:**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Tilkomst til krypkjellar frå utvendig luke. Fire ventilar totalt. Grunnforhold på berg.

Vatn observert på overflatene og langs ringmur. Danning av dammar i enkelte søkk i berget. Ventilasjonen er svak. Luftfukt høg. Fuktmåling i bjelkelaget syner 23,5 vektprosent. Normalt nivå for treverk bør liggje under 16 vektprosent. Målinga syner dermed for høg fuktbelastning. Punktvis område er kontrollerte. Råte i konstruksjonen kan ikkje utelukkast.

Forhøga fukt aukar risiko for mugg og råteskadar. Dette kan over tid svekke bereevna i konstruksjonen og påverke inneklima.

Det vert tilrådd å etablere betre ventilasjon i krypkjellar. Mekaniske avtrekk kan nyttast. Dersom dette ikkje gjev tilfredsstillande resultat, kan rotoravfuktar vere naudsynt. Dersom heller ikkje dette gir ønskja effekt, vil grøft i berget vere naudsynt for å få kontroll på tilsiget av grunnvatn. Tiltaket vert vurdert som siste utveg grunna inngrep i berget og kostnadsnivå.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terrengtet 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 frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sør, med enkelte parti der terreng heller mot grunnmur. Under overflata skråar berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmur. Dette medfører at deler av grunnmur til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Lett bindingsverk med ståande trekledning på utvendig fasade.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Bygningsdelen er likevel innebygd eller tildekket av andre overflater. Dette gjer det vanskeleg å konstatere eventuelle skjulte avvik. Kun tilfeldige stikkprøvar er føreteke i enkelte område. Avvik utover det som er nemnt kan difor førekome.

Fuktig ved og påbegynnande råte registrert i nedre del av enkelte bord. Sprekker i trevirke er òg observert. Ny overflatebehandling av utvendige flater vert tilrådd. Fuktig og skada trevirke bør erstattast med nytt. Luftesjikt i bakkant av trekledning manglar. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette aukar risikoen for at kledningsbord vert smitta over på vegglivet og utviklar skadar over tid.

Det er registrert opningar i trekledninga som kan fungere som tilkomst for mus. Dette utgjer ein risiko for skadar på bygningsdelar og kan påverke inneklimatet dersom skadedyra får etablere seg.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge og dører har to-lags isolerglass med ventil i karm. Produksjonsår frå 2010 og fram til 2020. Terrassedør med to-lags isolerglass er produsert i 2020. Ytterdør med to-lags isolerglass er produsert i 2015 (opplyst på befaringsdag).

Det er ikkje observert punkterte ruter. Dette kan likevel ikkje utelukkast, då det ofte først kjem til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauge og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik registrert. Maling, smøring, vask og justering vert tilrådd som normalt vedlikehald. Pakningar i vindauge og dører har redusert funksjon på grunn av alder. Dette gir lågare energieffektivitet og mindre tettleik enn ved nyinstallasjon.

Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing, jf. Sintef Byggforsk. Manglande beslag aukar risikoen for vassinntrenging. Dette kan medføre redusert levetid på karmar og tilstøytande bygningsdelar. Utbetring vert anbefalt.

Det er elles observert avskalla overflatebehandling og fukt i trevirke. Krakelert overflatebehandling og påbegynnande svelling i enkelte område. Slike forhold aukar risikoen for vidare fuktopptak. Regelmessig vedlikehald og utskifting av skada element bør gjerast for å hindre følgeskadar.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjonen er visuelt vurdert. Det er observert mindre svankar og svai i takflata. Dette indikerer noko rørsle i konstruksjonen, men ikkje i eit omfang som tyder på vesentleg svekking av bereevna.

Over taket til utvendig bod er det registrert sig (ved hjørna mot nord-vest). Dette kan skuldast setningar eller svakare fundamentering. Slike tilhøve kan på sikt gje feil-belastning. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, 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:

Taket er frå: 2010. Type undertak: Ingen undertak. Taktekking: Asfaltshingel.

Det er registrert fuktige dekkbord med avskalla overflatebehandling. Dette aukar risikoen for fuktopptak og råteutvikling. Det er òg observert noko groing av mose på taktekking. Slik vekst kan halde på fukt, skjule eventuelle avvik og redusere levetida til tekkjunga dersom ho får utvikle seg vidare.

Konstruksjonen manglar takrenner, bortsett frå ved inngangspartiet. Vatn vert difor leidd rett ned ved bygningskroppen, noko som gir stor fuktbelastning på grunnmur og nedre delar av fasade. Risiko for fuktskadar og forkorta levetid vert vurdert som høg dersom tiltak ikkje vert gjennomført.

Det er ikkje etablert ventilering av takkonstruksjonen. Manglande lufting gir treg uttørking av fukt og aukar risikoen for kondens, muggvekst og råte i konstruksjonen.

Det er observert sprekker i pipevegg og mindre opningar i overgang mellom pipe og tekking. Dette kan gje vassinntrenging og påfølgjande skadar i takkonstruksjonen. Heimelshavar opplyser at fuktskjolda i himling rundt pipegjennomføring er frå før taket vart fornya i 2010, og at det ikkje har vore problem med lekkasje etter den tid. Tilkomststige for feiararbeid manglar på takflata, noko som er eit avvik frå gjeldande krav og reduserer sikkerheita ved tilkomst.

Taket har fleire avvik som krev oppfølging, men alder og opplysningar frå heimelshavar tilseier at full utskifting ikkje er nødvendig på noverande tidspunkt. Vedlikehald og utbetring av dei nemnde avvika vert likevel tilrådd for å redusere risiko for skadar og forlenge levetida på tekkjunga.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er oppført med impregneret bjelkelag som, ifølgje opplysningar frå eigar, kviler på drenerande massar.

Det er observert sig og skeivheiter i terrassen. Dette påverkar stabilitet og kan gje vidare deformasjon over tid. Overflatebehandling manglar. Manglande vern mot fukt gir redusert levetid og aukar risiko for oppsprekking, deformasjon og råteutvikling.

Vedlikehald og ny overflatebehandling vert tilrådd for å bevare funksjon og estetikk. Dette vil òg bidra til å forlenge levetida på terrassen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Panel i himling.
Ventilasjon: Klaffventil i vegg og ventil i vindaug.

Ventilasjon ved klaffventil i vegg og ventil i vindaug. Naturleg ventilasjon tilfredsstiller ikkje dagens krav til luftutskifting på våtrom. Manglande mekanisk avtrekk aukar risikoen for kondens, fuktopphoping og muggvekst. Det er registrert opningar i hjørnelist for baderomsplater. Liten skade i plateskjøt i dusjsone. Røyrføring til servant er ikkje tetta, og det er opent inn til isolasjon. Desse områda ligg i våtsone. Avvika er i strid med teknisk forskrift og monteringsanvisning frå plateleverandør. Dette aukar risikoen for fuktopptak i konstruksjonen, skjulte lekkasjar og følgeskadar. For meir om tettesjikt og sluk, sjå pkt. 7.1.3.
Vidare er det registrert trykkslag i vassstilførsel til servant ved opning og stenging av tappepunkt. Trykkslag over tid kan skade røyrfester, koplingar og pakningar, og bør utbetrast.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate golv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er målt til 1:50 i eit område på om lag 50 cm rundt sluk. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 1,8 cm høgdeforskjell.

Fallforholda tilfredsstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Motfall ved dør er ikkje akseptabelt, og avviket aukar risikoen for vassansamling og lekkasjar mot tilstøytande konstruksjonar.

Vidare er det observert avskalla fliser, laus slukrist og manglande fug. Bom i fliser er registrert. Desse forholda reduserer tettheita og aukar risikoen for fuktinntrenging, skade på underliggjande konstruksjon og forkorta levetid på overflate og tettesjikt.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membrantype: Eldre våtromsbelegg under flis. Baderomsplater på vegg. Tettesjikt er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. Heimelshavar opplyser at tettesjikt under fliser truleg er frå byggeår, medan baderomsplatene er frå ca. 2024.

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

Holboring er ikkje utført. Begrunnelse: Asfaltplate i underliggjande krypkjellar har falt ned, og gir full tilgang til området rundt sluk. Fuktmåling er utført her. Sjå under.

Måling syner utslag på 24 vektprosent i området rundt sluk. Dette indikerer fuktpåverknad. Fukta kan kome frå krypkjellaren under, og ikkje nødvendigvis frå ein lekkasje. Det kan likevel ikkje utelukkast at tettesjiktet har svikt, særleg med tanke på alder og at det har si passert forventast levetid. Nærare undersøking vert tilrådd for å fastslå årsaka. Tettesjiktet er frå 1982 og ligg over forventast levetid i høve til Sintef Byggforsk sine retningslinjer. Avvika nemnt i punkt 7.1.1 og 7.1.2 må utbetrast for at tettesjikt og vasshandtering skal fungere under kontrollerte former.

Tettesjiktet har passert si forventast levetid, og det er risiko for omfattande fuktskadar i konstruksjonen, svekking av berevne og forkorta levetid på omkringliggjande bygningsdelar dersom tiltak ikkje vert sett i verk.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Kjøkken fra byggeår.

Kjøkkenet har slette frontar av heiltre. Stålvask med to kummar er installert i laminat benkeplate. Kjøkkenet framstår som eit enkelt hyttekjøkken.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Det er ikkje installert ventilator. Manglande avtrekk gir dårlegare luftkvalitet og aukar risiko for fukt og lukt. Vasstiltørslar er lause i kjøkkenskrog. Det er registrert svelling etter fukt i kjøkkenskrog under vask. Dette aukar risikoen for vidare fuktskadar og redusert levetid på innreiinga. Open isolasjon er observert rundt vassinntak. Isolasjonen er truleg montert for å redusere kondens på røyrføringar. Open isolasjon er likevel uheldig for inneklimate og helse då den kan støve og trekkje til seg fukt. Bruks- og slitasjemerker er registrert.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Eksisterer ikkje****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

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

Vassinntak av typen pel (plast) er ført inn via krypkjeller. Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via røyrføringar i kobber. Stoppekrane er observert ved vassinntak i kjøkkenskrog. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Deler av anlegget over og under betonggolv i underetasjen er av støypejern frå byggeår. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan difor førekoma. Rekviert opplyser at det ikkje har vore problem med vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår og har uansett ei usikker gjenværande levetid, jf. Sintef Byggforsk.

For å unngå frostsprenging vinterstid må anlegget anten tappast for vatn eller varmekabel rundt vassinntaket haldast i drift. Det bør òg vere nokre plussgrader i hytta. Ved tapping vert det anbefalt å stenge tilførselen og tømme røyrsystemet for restvatn. Dette reduserer risiko for skade dersom temperaturen kjem under null grader.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

OSO beredar på 50 liter med 2 kW effekt er plassert i kjøkkenskrog. Teknisk levetid for VVB er 15–30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Beredaren er over 20 år og har difor usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Vidare bruk kan gje dårleg vasskvalitet og risiko for lekkasje. Plasten rundt beredaren er morkna, noko som har ført til open isolasjon. Open isolasjon er uheldig for inneklimate og gjev lågare energieffektivitet.

Røyr er montert frå sikkerheitsventil og ned til krypkjellar. Dette fungerer som ei enkel form for lekkasjesikring, men er ikkje tilfredsstillande i høve til dagens krav til lekkasjesikring. Manglande tilfredsstillande sikring aukar risikoen for uoppdaga lekkasje og følgeskadar på bygningsdelar.

Berederen er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. Sidan 2010 har det vore krav om fast tilkopling for beredarar med effekt over 2 kW. Varmvatnsberedarar trekkjer mykje straum over tid, og tilkopling via stikkontakt kan gje dårleg kontakt. Dette kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før kravet vart innført, vert det på generelt grunnlag anbefalt å etablere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Naturleg ballansert anlegg via ventilar i vindaugskarmer samt ein klaffventil på badet.

Løysinga fungerer, men må bemerkast å vere enklare enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette gjer det vanskelegare å oppnå tilfredsstillande luftkvalitet og reduserer moglegheita for effektiv luftutskifting. Det er òg naturlege luftlekkasjar rundt vindauger, dører, tak og veggjar. Ved ei eventuell oppgradering av lufttetting i desse bygningsdelane, må ein ta omsyn til at den naturlege ventilasjonen vert redusert. I slike tilfelle bør ein vurdere å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre god luftkvalitet.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggjar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventiler. Luftespalter må etablerast mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon. Syner til pnkt. 7 for informasjon rundt ventilasjon på våtrom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver 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.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med skrusikringar er observert i gang. Utestikk på kurs nr. 6 er ettermontert og har automatsikring. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteikninga. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå byggeår, med enkelte oppgraderingar i seinare tid. Heimelshavar opplyser vidare at anlegget er kontrollert av autorisert elektrikar, men dokumentasjon på dette er ikkje framlagt.

Merknader:

- Det er meir enn fem år sidan DLE sist hadde tilsyn på anlegget. Periodisk kontroll bør utførast for å avdekke eventuelle feil og manglar.
- Opningar til brennbart materiale er observert i sikringsskap. Dette kan gje auka risiko for brannspreiing ved varmgang eller feil.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt for arbeid utført etter 1999. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal ligge føre for alt arbeid utført etter dette tidspunktet. Manglande dokumentasjon gjer det umogleg å stadfeste at arbeidet er gjort etter gjeldande forskrifter.

Samla vurdering er at det elektriske anlegget har avvik som kan innebere risiko for tryggleik og brann. Det vert tilrådd kontroll og oppfølging av registrert elektroinstallatør.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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.

LOVLIGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert:

- Soverom i hjørna (ved kjøkken) har eit dagslysareal på ca. 9,2%.
- Soverom (ved bad) har eit dagslysareal på ca. 7,7%.
- Vet vert opplyst at bod tidlegare er nytta som soverom (rom for varig opphald). Dagslysarealet er målt til ca 8,3%.

Avvika som er registrert er under standardens krav til 10% dagslysflate.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er registrert fuktinnsig til krypkjellar (sjå pnkt. 1.2 for nærare informasjon). Dette kan føre til høgare fuktbelastning i trekonstruksjonar og risiko for mugg- og råteskadar. Vidare kan det redusere bereevna til golvkonstruksjonen over tid dersom utbetring ikkje vert gjort. Det er registrert riss i murpuss. Riss kan utvikle seg og gi auka vassinntrenging. Over tid kan dette svekke konstruksjonen og auke risikoen for følgeskadar.
1.3	Terrengforhold
	Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sør, med enkelte parti der terreng heller mot grunnmur. Under overflata skrå berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmur. Dette medfører at deler av grunnmur til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved og påbegynnande råde registrert i nedre del av enkelte bord. Sprekker i trevirke er òg observert. Ny overflatebehandling av utvendige flater vert tilrådd. Fuktig og skada trevirke bør erstattast med nytt. Luftesjikt i bakkant av trekledning manglar. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette aukar risikoen for at kledningsbord vert smitta over på vegglivet og utviklar skadar over tid. Det er registrert opningar i trekledninga som kan fungere som tilkomst for mus. Dette utgjør ein risiko for skadar på bygningsdelar og kan påverke innklimaet dersom skadedyra får etablere seg.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing, jf. Sintef Byggforsk. Manglande beslag aukar risikoen for vassinntrenging. Dette kan medføre redusert levetid på karmar og tilstøytande bygningsdelar. Utbetring vert anbefalt. Det er elles observert avskalla overflatebehandling og fukt i trevirke. Krakelert overflatebehandling og påbegynnande svelling i enkelte områder. Slike forhold aukar risikoen for vidare fuktopptak. Regelmessig vedlikehald og utskifting av skada element bør gjerast for å hindre følgeskadar.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Over taket til utvendig bod er det registrert sig (ved hjørna mot nord-vest). Dette kan skuldast setningar eller svakare fundamentering. Slike tilhøve kan på sikt gje feil-belastning. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er registrert fuktige dekkbord med avskalla overflatebehandling. Dette aukar risikoen for fuktopptak og råteutvikling. Det er òg observert noko groing av mose på taktekking. Slik vekst kan halde på fukt, skjule eventuelle avvik og redusere levetida til tekkjinga dersom ho får utvikle seg vidare. Konstruksjonen manglar takrenner, bortsett frå ved inngangspartiet. Vatn vert difor leidd rett ned ved bygningskroppen, noko som gir stor fuktbelastning på grunnmur og nedre delar av fasade. Risiko for fuktskadar og forkorta levetid vert vurdert som høg dersom tiltak ikkje vert gjennomført. Det er ikkje etablert ventilering av takkonstruksjonen. Manglande lufting gir treg uttørking av fukt og aukar risikoen for kondens, muggvekst og råde i konstruksjonen. Det er observert sprekker i pipevegg og mindre opningar i overgang mellom pipe og tekking. Dette kan gje vassinntrenging og påfølgjande skadar i takkonstruksjonen. Heimelshavar opplyser at fuktskjolda i himling rundt pipegjennomføring er frå før taket vart fornya i 2010, og at det ikkje har vore problem med lekkasje etter den tid. Tilkomststige for feiararbeid manglar på takflata, noko som er eit avvik frå gjeldande krav og reduserer sikkerheita ved tilkomst. Taket har fleire avvik som krev oppfølging, men alder og opplysningar frå heimelshavar tilseier at full utskifting ikkje er nødvendig på noverande tidspunkt. Vedlikehald og utbetring av dei nemnde avvika vert likevel tilrådd for å redusere risiko for skadar og forlenge levetida på tekkjinga.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er observert sig og skeivheiter i terrassen. Dette påverkar stabilitet og kan gje vidare deformasjon over tid. Overflatebehandling manglar. Manglande vern mot fukt gir redusert levetid og aukar risiko for oppsprekking, deformasjon og råteutvikling. Vedlikehald og ny overflatebehandling vert tilrådd for å bevare funksjon og estetikk. Dette vil òg bidra til å forlenge levetida på terrassen.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	Ventilasjon ved klaffventil i vegg og ventil i vindauge. Naturleg ventilasjon tilfredsstiller ikkje dagens krav til luftutskifting på våtrom. Manglande mekanisk avtrekk aukar risikoen for kondens, fuktopphoping og muggvekst. Det er registrert opningar i hjørnelist for baderomsplater. Liten skade i plateskjøt i dusjsone. Røyrføring til servant er ikkje tetta, og det er opent inn til isolasjon. Desse områda ligg i våtsone. Avvika er i strid med teknisk forskrift og monteringsanvisning frå plateleverandør. Dette aukar risikoen for fuktopptak i konstruksjonen, skjulte lekkasjar og følgeskadar. For meir om tettesjikt og sluk, sjå pkt. 7.1.3. Vidare er det registrert trykkslag i vasstilførsel til servant ved opning og stenging av tappepunkt. Trykkslag over tid kan skade røyrfester, koplingar og pakningar, og bør utbetrast.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholda tilfredsstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Motfall ved dør er ikkje akseptabelt, og avviket aukar risikoen for vassansamling og lekkasjar mot tilstøytande konstruksjonar. Vidare er det observert avskalla fliser, laus slukrist og manglande fug. Bom i fliser er registrert. Desse forholda reduserer tettheita og aukar risikoen for fuktinntrenging, skade på underliggjande konstruksjon og forkorta levetid på overflate og tettesjikt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikkje installert ventilator. Manglande avtrekk gir dårlegare luftkvalitet og aukar risiko for fukt og lukt. Vasstilførsel er lause i kjøkkenskrog. Det er registrert svelling etter fukt i kjøkkenskrog under vask. Dette aukar risikoen for vidare fuktskadar og redusert levetid på innreiinga. Open isolasjon er observert rundt vassinntak. Isolasjonen er truleg montert for å redusere kondens på røyrføringar. Open isolasjon er likevel uheldig for inneklimate og helse då den kan støve og trekkje til seg fukt. Bruks- og slitasjemerker er registrert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan difor førekoma. Rekvirent opplyser at det ikkje har vore problem med vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår og har uansett ei usikker gjenværande levetid, jf. Sintef Byggforsk. For å unngå frostsprenging vinterstid må anlegget anten tappast for vatn eller varmekabel rundt vassinntaket haldast i drift. Det bør òg vere nokre plussgrader i hytta. Ved tapping vert det anbefalt å stenge tilførselen og tømme røyrsystemet for restvatn. Dette reduserer risiko for skade dersom temperaturen kjem under null grader.
10.2	Varmtvannsbereder
	Beredaren er over 20 år og har difor usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Vidare bruk kan gje dårleg vasskvalitet og risiko for lekkasje. Plasten rundt beredaren er morkna, noko som har ført til open isolasjon. Open isolasjon er uheldig for inneklimate og gjev lågare energieffektivitet. Røyr er montert frå sikkerheitsventil og ned til krypkjellar. Dette fungerer som ei enkel form for lekkasjesikring, men er ikkje tilfredsstillande i høve til dagens krav til lekkasjesikring. Manglande tilfredsstillande sikring aukar risikoen for uoppdaga lekkasje og følgeskadar på bygningsdelar. Berederen er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. Sidan 2010 har det vore krav om fast tilkopling for beredarar med effekt over 2 kW. Varmvatnsberedarar trekkjer mykje straum over tid, og tilkopling via stikkontakt kan gje dårleg kontakt. Dette kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før kravet vart innført, vert det på generelt grunnlag anbefalt å etablere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Dårleg inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventiler. Luftespalter må etablerast mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon. Syner til pnkt. 7 for informasjon rundt ventilasjon på våtrom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Vatn observert på overflatene og langs ringmur. Danning av dammar i enkelte søkk i berget. Ventilasjonen er svak. Luftfukt høg. Fuktmåling i bjelkelaget syner 23,5 vektprosent. Normalt nivå for treverk bør liggje under 16 vektprosent. Målinga syner dermed for høg fuktbelastning. Punktvis område er kontrollerte. Råte i konstruksjonen kan ikkje utelukkast. Forhøga fukt aukar risiko for mugg og råteskadar. Dette kan over tid svekke bereevna i konstruksjonen og påverke inneklima. Det vert tilrådd å etablere betre ventilasjon i krypkjellar. Mekaniske avtrekk kan nyttast. Dersom dette ikkje gjev tilfredsstillande resultat, kan rotoravfuktar vere naudsynt. Dersom heller ikkje dette gir ønskja effekt, vil grøft i berget vere naudsynt for å få kontroll på tilsiget av grunnvatn. Tiltaket vert vurdert som siste utveg grunna inngrep i berget og kostnadsnivå.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Måling syner utslag på 24 vektprosent i området rundt sluk. Dette indikerer fuktpåverknad. Fukta kan kome frå krypkjellaren under, og ikkje nødvendigvis frå ein lekkasje. Det kan likevel ikkje utelukkast at tettesjiktet har svikt, særleg med tanke på alder og at det har si passert forventa levetid. Nærare undersøking vert tilrådd for å fastslå årsaka. Tettesjiktet er frå 1982 og ligg over forventa levetid i høve til Sintef Byggforsk sine retningslinjer. Avvika nemnt i punkt 7.1.1 og 7.1.2 må utbetrast for at tettesjikt og vasshandtering skal fungere under kontrollerte former. Tettesjiktet har passert si forventa levetid, og det er risiko for omfattande fuktskadar i konstruksjonen, svekking av bereevne og forkorta levetid på omkringliggende bygningsdelar dersom tiltak ikkje vert sett i verk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-