

Einebustad med driftsbygning
Vossestrandvegen 357
5713 Vossestrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 03/06/2025

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:310, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Bente Elin Lidal
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	97 179 + 18 100 (sjå tomteopplysninger for meir info) m²
Konsesjonsplikt:	ikkje framlagt
Adkomst:	Privat stikkveg frå E16 Vossestrandvegen
Vann:	Privat borehull.
Avløp:	Privat septikktank
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Fakturert beløp for 2024 er: 3008 kr.
Forsikringsforhold:	Gjensidige. Avtale nr. 92609616
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	Ca 1930

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.03.2025
Forutsetninger:	Snø fører til ein begrensa kontroll av utvendige overflater og bygningsdeler. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
Oppdragsgiver:	Bente Elin Lidal
Tilstede under befaringen:	Bente Elin Lidal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Konsesjon og buplikt: Dersom du kjøper denne eigedomen frå nokon utanfor nær familie, må du søkja konsesjon. Det betyr at du treng tillating frå kommunen for å overta eigedomen. Det er sannsynleg at konsesjonen vil innehalda krav om buplikt, altså at du må bu på eigedomen i ei viss tid.

Odel og prisregulering: Eigedomen har ikkje odel, noko som betyr at ingen har fortrinnsrett til å kjøpa han basert på slektskap. Det er heller ingen prisregulering, så prisen vert avtalt fritt mellom seljar og kjøpar.

Eigedomsgrenser: Kartet som viser grensene for eigedomen inneheld nokre såkalla fiktive grenser. Det betyr at dei ikkje er juridisk fastsette og kan avvike frå dei faktiske grensene. Som kjøpar bør du vera klar over dette. Kommunen vil vurdere om dette avviket gjer at konsesjonen inneheld krav om å avklara grensene. Dersom det er usemje om kor grensene går, kan det bli nødvendig med ei rettslig avklaring gjennom jordskifte.

Det er opplyst at eigedomen eig 1,37% i Lundset stølssameige. Prosentandelen utger 18,1 da. Totalt areal for eigedomen vil difor vere 115,3 da.

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot vest. Områda rundt er i hovudsak beståande av skog og landbruksområder. Uteområder er tildekkja av snø på befaringsdagen.

Skredrapport frå Norkart syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomheitsområder for jord og flomskred.
- Faresonekart for skred i bratt terreng.
- Aktsomheitsområder for snøskred.
- Aktsomheitsområder for steinsprang.
- Aktsomheitsområder for snø- og steinskred.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Støysoner frå veg, gro og elv.
- Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen. Det kan finnast fleire avvik rundt eigedomen som ikkje kjem fram av innhenta rapportar.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament, kjellergolv og grunnmur i ein kombinasjon av gråsteinsmur og betong. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Konstruksjonen elles er truleg oppført i lett bindingsvirke og tømmer. Konstruksjonen er modernisert etter opprinnelsen frå 1930 mtp. isolasjon og tettheit. Deler av konstruksjonen er frå opprinnelsen. På 30-tallet var det vanleg å nytta rupanel på utvendig vegg med forhudningspapp. Holrom i veggjar vart fylte med flis/spon til fordel for isolasjon. Sydde matter av glassfiber var og vanleg. Skråavstivingar av grovt trevirke vart felt inn i veggjar. Desse har ein avstivande funksjon på bygget, og må difor takast omsyn til ved eventuelle oppgraderingar. Liggande trekledning på utvendig fasade. Vindauger med to lags isolerglass er montert i vegggliv. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med skifer. Taket er oppbygd av sperrer med opplagring av laster langs konstruksjonen sine langsider og på mønedragar. Mønedragar er opplagra av søyler som fører laster ned til terreng via søyler og inv. bærevegg langs midten av konstruksjonen. Pulttak for carport er montert på yttervegg. Her er det taktekking av asfaltapp.

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

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.
- Eigedomen er møblert. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen. Enkelte areal er nytta til lagring av utstyr, og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revkirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inn klima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.

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

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad, vaskerom og entre.
- Vedovn i stova. Heimelshavar opplyser om dårleg trekk, og at skada varmestein i ovn skal erstattast med ny før visning.
- Luft-luft varmepumpa er installert i stova. Utedel under veranda. Vart montert i 2024 av Voss energi.

DOKUMENTKONTROLL:

Teikningar av konstruksjonen er framlagt. Byggeteikningar syner at det ikkje er gjort større endringar ift. siste godkjente teikning. Mindre endring: Vegg i 1. etasje er fjerna til fordel for større stova. Heimelshavar opplyser om ny planlagt innkjørsel frå E16, og at det ikkje føreligg offentlegrettslige pålegg frå kommunen.

Det er ikkje kontrollert om det er pågående byggesaker, endringar i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader. Det er ikkje gjort undersøkelser/vurderingar av bygningens estetikk og arkitektur.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Laminat og beleg. Fliser i entre. Betong i kjeller.

Vegg: Huntonittplater, tapet og panel. Baderomsplater på bad og vaskerom. Betong og gråsteinsmur i kjeller.

Himling: Panel og 60x120 himlingsplater. Eldre stil med synlege bjelkar i stova. U-behandla gipsplater og lekter i kjeller.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Heimelshavar opplyser at diverse sår skal få ny overflatebehandling før visning.

Merknader:

- Hakk og riper.
- Opne laminatskøyter.
- Bom/hullrom i fliser i entre.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ETASJESKILLE:**

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka 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 at det er:

- Takkonstruksjonen vart endra med takopplett og tilbygg i ca. 2005.
 - Store deler av taket vart fornya i 2019.
 - Carport fekk nytt tak i 2019.
 - Terrasse ved inngangsparti vart lagt i 2023.
 - Terrasse og veranda utanfor stova og vaskerom vart lagt i 2020.
 - Ny pumpa for borevatn i 2015.
 - Bad frå 1995.
 - Vaskerom frå 2009.
-

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
Kjeller	0	15	0	0	0	15
1. etasje	75	0	0	60	75	0
2. etasje	60	0	0	5	60	0
SUM BYGNING	135	15	0	65	135	15
SUM BRA	150					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Løa 1. og 2. etg.	0	65	0	0	0	65
Uthus	0	20	0	0	0	20
Dokkehus	0	5	0	1	0	5
Røykehus	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	0	92	0	1	0	92
SUM BRA	92					

BRA-i:

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

1. etasje: Takhøgd er målt frå 2,17 - 2,25 meter.

- Kjøkken: 11,8 m².
- Bad: 6 m².
- Vaskerom: 8,6 m².
- Entre: 8,7 m².
- Stova: 27,7 m².
- Gangareal: 6 m².

2. etasje: Takhøgd er målt frå 0,95 - 2,14 meter.

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

- Loftstova: 17,7 m².
- Soverom i gavl mot sør (med veranda): 16 m².
- Soverom på langvegg mot vest (med takopplett): 15,2 m².
- Soverom/kontor i gavl mot nord (over kjøkken): 7,1 m².
- Gangareal: 15 m².

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

BRA-e:

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

Kjellar: Takhøgd er målt frå 1,92 - 1,95 meter.

- Teknisk rom/hobby rom: 15 m².

Andre bygningar:

- 1. etasje i låa: 38 m².
- 2. etasje i låa: 27 m².
- Dokkehus: 5 m².
- Røykehus: 2 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

Terrasse- og ballkongareal:

- Nordvendt inngangsparti: 7,5 m². Arealet er overbygd med tak.
- Markterrasse mot sør-aust (krok utanfor vaskerom): 18 m².
- Sørvendt veranda utanfor stova: 35 m².
- Sørvendt veranda utanfor soverom i andre etasje: 5,2 m² målbart areal. Totalt golvareal er 6,7 m².
- Inngangsparti til dokkehus: 1,5 m².

Andre areal:

- Carport: Ca 12 m².

Deler av kjeller, loft og låa er ikkje måleverdig jfr. NS 3600. Begrunnelse: Manglande takhøgd. Sjå kva areal det dreier seg om under:

- 4,2 m². av kjelleren har 1,68 meter takhøgd.
- Deler av låa består av tømmerkasse innreia som hønsehus. 13 m² av arealet her er ikkje målbart.

Uteområda er tildekka av snø på befaringsdagen. Eventuelt opparbeida uteareal er difor ikkje oppmålt og kontrollert av underteikna.

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:

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

LØA:

Gråsteinsmur mot ukjente underliggande massar. Konstruksjonen er oppført i bindingsvirke med liggande kledning. Taket er av typen saltak tekka med skifer. Konstruksjonen er u-isolert.

Tilstand: Risikokonstruksjon.

- Svikt i deler av bærande konstruksjon. Større skeivheiter.
- Fukt langs mønet gir indikasjon på lekkasje. Lekkasjar kan og finnast andre plassar på taket.
- Fukt og råte i kledning og deler av bindingsvirke.
- Rekkverk manglar der det er meir en 0,5 meter til underliggande plan/terreng.
- Snøfangar manglar på takflata.
- Takrenner manglar.

UTHUS:

Ca. samme tilstand som løa.

RØYKEHUS:

Enkel konstruksjon oppført på singel og stein. Veggjar i lett bindingsvirke. Saltak tekka med profilerte takplater i stål/aluminium. Konstruksjonen er u-isolert. Opplyst byggeår: 2023.

Tilstand: Som venta ut frå alder. Vedlikehald av diverse bygningsdeler må ventast.

- Snøfangar manglar på takflata.
- Takrenner manglar.

DOKKEHUS:

Enkel konstruksjon oppført mot stein/betong fundament. Veggjar i lett bindingsvirke. Saltak tekka med asfaltshingel. Det vert opplyst at taket er frå 2019.

Tilstand: Som venta ut frå alder. Utsifting av kledning og trevirke nært terreng vert anbefalt.

- Fukt og påbegynnande råte i trevirke.
- Takrenner manglar.

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 grundig og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn innan tømrarfaget. Med brei kompetanse og mange års praktisk erfaring sikrar han objektive og kvalitetssikra vurderingar i eigarskifterapportar.

Han har fagbrev og utdanning innan tømrerfaget, og han fekk si praktiske erfaring gjennom arbeid hos ein lokal byggmeister på Voss med brei kompetanse innan rehabilitering, restaurering og nybygg. I 2015 etablerte han eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka den praktiske kompetansen hans. Samstundes fullførte han teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg og avla hovudoppgåva i 2018. Deretter heldt han fram med studia for å oppnå byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning med BMTF vart han autorisert takstmann. Frå 2019 kombinerte han tømrararbeid med taksering, før han frå 2022 har arbeidd som takstmann på fulltid. Bjørnar legg stor vekt på objektivitet og fagleg kvalitet i rapportane sine, og nyttar si tverrfaglege kompetanse og breie praktiske erfaringar.

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

03/06/2025

Bjørnar Helland

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

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng/snø og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar rundt eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av ukjente morene massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit.

Fundament og grunnmur i gråstein og betong. Drenering frå byggeår. Utvendig tettesjikt mot grunnmur er ikkje etablert. Vertikale gjennomgåande sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter fleire år. Dreneringa frå byggeår er utdatert. Ny drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur vert anbefalt. Det skal nemnast at deler av konstruksjonen ikkje er underbygd med kjeller. Utvendig tettesjikt og drenering er difor ikkje praktisk mulig å utbetra i desse områda (under bad, gang og tilbygg mot aust).

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

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

Det kan sjå ut til at fallforholdet frå grunnmuren er tilpassa så godt det let seg gjera ut frå forholda på tomta. Snø og terrasse hindrer for fullstendig oversikt, og avvik kan forekoma. Eigedomen er plassert i skrånande terreng, og grunnmur vil alltid vera utsett for overflatevatn og grunnvatn som kjem frå austsida av eigedomen. På slike konstruksjonar er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spesielt viktig. Syner til pnkt. 1.1 for nærare utgreiing.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Utvendig fasade av liggande trekledning. Alder er ukjent.

Fuktig ved og påbegynnande råte er registrert i enkelte bord. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig og skada trevirke bør erstattast med ny. Luftesjikt i bakkant av trekledning manglar på enkelte områder. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved, og at fuktig kledning lettare kan smitte over til vegglivet. Plast er observert i nedre del av vegg bak kledning. Plast på kald side av konstruksjonen er uheldig mtp. kondens. Fukt i vegglivet kan difor ikkje utelukkast. Opningar for mus er observert.

Merknader: Plast på kald side av konstruksjonen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

VINDAUGER:

Vindauger i konstruksjonen har to-lags isolerglass. Ventil i karm. Beslag er nytta som utvendig lekkasjesikring i underkant av utvendig karm. Prod. år strekker seg frå 1978 og fram til 2005 (tilbygg).

YTTERDØRER:

Yttredør til entre er overbygd med tak, og står godt rusta mot yttre påkjenningar. Døra er frå ca. 2005.

Yttredør til vaskerom er frå 2022 (opplyst).

Terrassedør i 1. etasje er frå 2016.

Terrassedør i 2. etasje er frå 1994.

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

Utvendige lister og vannbrett i trevirke.

Sintef byggforsk beskriv: "For å oppnå tottrinnetning må utvendig vannbrettbeslag og omramning monteres slik at de til sammen fungerer som en regnskjerm som hindrer regnvann i å komme inn til lufttetningen. I tillegg må vannbrettbeslag og omramning beskytte tettematerialene innenfor mot nedbrytning på grunn av sollys. Monteringsfugene over og under vinduet er spesielt utsatt på grunn av vannet som renner nedover fra veggen/vindusruta ovenfor. Vannbrett og vannbrettbeslag bør ha et fall utover på minst 1 : 5."

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Avskalla overflatebehandling er registrert på enkelte vindauger og listverk. Enkelte strie vindauger er registrert ved funksjonstest. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger like tette og energieffektive som før.

Merknader: Opningar inn i konstruksjonen. Beslag ute av posisjon.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Skifertak. Aluminiumsrenner fører regnvatn ned til terreng.

Snøfanger manglar på takflata. Snøfanger skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personsadar. Lause fester for takrenner. Heimelshavar opplyser at det ikkje er sikkert heile taket vart fornya i 2019.

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.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Heimelshavar opplyser om lekkasje frå sløys i 2022. Lekkasjen oppsto på grunn av manglande oppkant på beslag i sløys. Sløysrenna er utbetra. Ein lekkasje inn i konstruksjonen på grunn av manglande oppkant på beslag tyder på at undertaket ikkje er tett. Skifertak er ikkje tette i seg sjølv, og det er difor krav om at undertaket skal vera 100% tett. Overgangar og gjennomføringar skal ikkje svekka tettheita slik som i dette tilfellet.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Innvendige overflater er som venta ift. alder. Tilfeldig utvalte overflater er visuelt kontrollerte for fukt og fuktskjolder. Ingen avvik vart registrert i kontrollerte områder, og rundt pipekjennomføring.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater på loft, og rundt pipegjennomføring for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon. Syner til avvik bemerka i pnkt. 4.2.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse- og ballkongareal:

- Nordvendt inngangsparti: 7,5 m². Arealet er overbygd med tak.
- Markterrasse mot sør-aust (krok utanfor vaskerom): 18 m².
- Sørvendt veranda utanfor stova: 35 m².
- Sørvendt veranda utanfor soverom i andre etasje: 5,2 m² målbart areal. Totalt golvareal er 6,7 m².
- Inngangsparti til dokkehus: 1,5 m².

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

Svekkelser er registrert i søylepunkt under veranda. Grove sprekker i fundament. Desse må erstattast med nye. Sammenfall kan vere ein konsekvens av avviket.

Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Lysopningar på over 10 cm er funne i rekkverk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Krava var gjeldande for veranda som vart oppført i 2020.

Fuktig ved, og avskalla overflatebehandling på deler av veranda, terrasse og rekkverk. Vedlikehald vert anbefalt. Markterrasse ligg under snø, og er ikkje tilgjengelig for kontroll. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg. Heimelshavar opplyser at dette var nytt i 2024.

Sokkellist mangler i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttflata i nedre del av baderomsplater ikkje er forseгла, og fukt kan difor trekka inn i trevirke. Teikn til eldre oppsvelling i nedre del av baderomsplater er observert. Skøytar, hjørner og overgangar mot våtromsbelegg manglar silikonfug. Mangelen fører til opningar inn i konstruksjonen. Skruehol i baderomsplater. Mekanisk avtrekk er montert i vegg. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. Overgang mellom avløp og vegg er ikkje tetta under servant. Dusjkabinett står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader: Svelling i nedre del av baderomsplater.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Dusjkabinett står plassert over sluk og gjev begrensa observasjonsmoglegheiter. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujarnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til 1:100 med sterkt lokaltfall på 1:40 i området rundt sluk.

Fallforholdet tilfredstiller kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (Byggeforskrift 85).

Våtromsbelegget er morkent, og har revna ved dør.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Tettesjiktet skal fungere sjølv om dusjkabinett fører bruksvatn direkte til sluk. Avvik nevnt i pkt. 1.1.1 og 1.1.2 (opningar inn i konstruksjon) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tettesjiktet er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

Merknader:

7.2 Vaskerom**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har våtromsbelegg på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk og veggventil.

Overflatene er som venta ift. alder. Mindre avvik som manglande fug og skruehull er registrert. Syner til pnkt 7.2.3 for nærare utgreiing.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate golv

Vaskemaskin og innredning står plassert på vaskerommet og gjev begrensa observasjonsmoglegheiter. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Overflatene er som venta ift. alder.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. 1:80 lokaltfall rundt sluk. Motfall på enkelte parti. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97).

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (entre). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 bør difor utbetrast for å unngå fuktinntrenging i konstruksjonen. Det skal nemnast at det er begrensa mengder fukt på eit vaskerom ift. eit baderom. Opningar inn i konstruksjonen er uansett å sjå på som eit avvik jfr. NS 3600.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1995

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkentype: Sigdal.

Kjøkkenet har profilerte frontar og stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Fliser er montert på vegg mellom nyere laminat benkeplate og overskap. Tapet på deler av vegg. Integreerte kvitevarer (bort sett frå kjøleskap, frys og oppvaskmaskin). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via vegg.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Sår og svelling er registrert i frontar og overflater. Knirk i golv. Sokkel er ikkje demonterbar, og fører til begrensa observasjonsmoglegheiter. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader: Frå 2010 vart det krav til installering av automatisk lekkasjestopper under oppvaskmaskin. Kjøkkenet er installert i ei tid der dette ikkje var eit krav, og mangelen vert difor ikkje sett på som eit avvik. Det vert uansett anbefalt å få det installert. Automatisk lekkasjoestopper stenger vasstilførselen for å minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Riss og sprekker i grunnmur. Fuktinnsig i nedre del av inv. grunnmur. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter fleire år.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering.

Syner til pnkt. 10.5 for nærare utgreiing om ventilasjon.

Det skal nemnast at deler av golvkonstruksjonen for 1. etasje ikkje er underbygd med kjellar. Her ligg bjelkelaget tett på terreng. Fuktmåling av bjelkelaget i eit tilgjengelig område i kjellar syner normale verdiar. Dette er det einaste område ein kjem til for fuktmåling, og avvik andre områder i bjelkelaget kan ikkje utelukkast.

Merknader: Fuktmåling i bjelkelag som ligg tett på terreng.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Riss og sprekker. Trevirke som er i kontakt med betong er fuktig. Dette skuldast kapillær sugkraft frå fukt i grunn.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fuktinnsig, høg luftfuktigheit og svak ventilasjon er registrert.

Det skal nemnast at kjellaren er oppbygd som råkjellar. Formålet med det er frå gammalt av å halda matvarer kalde på sommarstid og frostfritt på vinterstid. Naturleg fuktigheit frå grunnen var bra for at matvarer ikkje skulle tørka ut.

Underteikna vurderer kjellaren etter sitt faktiske forhold på oppføringstidspunktet. Høg luftfuktigheit som er registrert i kjellaren er der av naturlege årsaker. Å vurdere kjellaren etter dagens krav til drenering og tettheit vil vera feil.

Dersom ny eigar ønsker eit tørrare klima i kjellaren bør det installerast rotoravfuktar.

Merknader:

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via plastbelagt kobber. Vanninntak av typen pel (plast). Stoppekran er observert i kjeller. Kran fungerer som den skal på befaringsdagen. Vasstiltførsel er tilkopla privat borehull med pumpe. Vassinntak og vassrøyre til kjøkken har varmekabel som kan nyttast i tilfelle frost.

AVLØP:

Avløpsrør i plast og støypejern. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar 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 vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Avløp er tilkopla privat septiktank under veranda.

Vatn og avløpsnett har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligg skjult i vegg, golv og himling. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Trykkslag er registrert ved tapping i servant på bad. Anlegget er utsett for frost, med frostsprenging som konsekvens. Det bør installast automatisk lekkasjestoppar på alle områder som er utsette for lekkasje frå vanntiltførsel. Dette vil minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Det er ikkje framlagt godkjent vassprøve frå det private boreholet.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 195 liter og 1,95 kW effekt står plassert i kjeller med sluk som lekkasjesikring. Stikkontakt er visuelt kontrollert for varmgang/overspenning. Det var ingen missfarger på eller rundt stikkontakten på befaringsdagen.

Det skal nemnast at det er innført krav om fast straumtilkopling på alle varmtvannstankar monterte etter 2014. Kravet er der for å hindra brann. Varmtvannstanken i dette tilfellet er tilkopla vanleg støpsel. Fast straumtilkopling av varmtvannsberedere var ikkje eit krav i 1995, og kravet som kom i 2014 har ikkje tilbakeverkande kraft.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Naturleg ballansert anlegg.

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 dørrblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk (bad, vaskerom og kjøkkenventilator) er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1995

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 er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 1995.

Sikringskap med automatsikringar er observert i gang for andre etasje. Antall sikringar stemmer med antallet i kursforteiknelsen.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Laust ledningsnett i enkelte områder.
- Det er etablert fleire straumuttak i kjeller ved hjelp av skøyteledning/forgreiningspadde.
- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er kun framlagt på deler av anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Ein utvida EL-kontroll vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

BRANN:**Røykvarsler:**

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

Slukkeutstyr:

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

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i gang 1. etg. Andre etasje har røykvarsler i gang og på eit soverom.
- Brannslange på vaskerom. Det er ikkje kontrollert om slangen er lang nok til å nå det rommet som har lengst avstand i bustaden.

REKKVERK:

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

- Håndre på ei side manglar i inv. tropp.
- Rekkverk på hems tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Rekkverk mangler på deler av arealet.

DAGSLYS:

Rom for varig opphald skal ha minst 10% dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet.
Loftstove, soverom på langvegg (ved takopplett), og soverom over kjøkken i andre etasje tilfredstiller ikkje dagens krav til dagslysflate.

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 i denne 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.

ELDSTAD OG PIPELØP:

Underteikna har verken utstyr eller kompetanse for å kontrollere eldstad og pipeløp. Heimelshavar opplyser at feiar utførte kontroll i januar/februar 2025, og at det ikkje vart registrert avvik eller gitt pålegg om utbetring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fundament og grunnmur i gråstein og betong. Drenering frå byggeår. Utvendig tettesjikt mot grunnmur er ikkje etablert. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter fleire år. Dreneringa frå byggeår er utdatert. Ny drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur vert anbefalt. Det skal nemnast at deler av konstruksjonen ikkje er underbygd med kjeller. Utvendig tettesjikt og drenering er difor ikkje praktisk mulig å utbetra i desse områda (under bad, gang og tilbygg mot aust).
1.3	Terrengforhold
	Det kan sjå ut til at fallforholdet frå grunnmuren er tilpassa så godt det let seg gjera ut frå forholda på tomta. Snø og terrasse hindrer for fullstendig oversikt, og avvik kan forekoma. Eigedomen er plassert i skrånande terreng, og grunnmur vil alltid vera utsett for overflatevatn og grunnvatn som kjem frå austsida av eigedomen. På slike konstruksjonar er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spesielt viktig. Syner til pnkt. 1.1 for nærare utgreiing.
2.1	Yttervegger
	Utvendig fasade av liggande trekledning. Alder er ukjent. Fuktig ved og påbegynnande råte er registrert i enkelte bord. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig og skada trevirke bør erstattast med ny. Luftesjikt i bakkant av trekledning manglar på enkelte områder. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved, og at fuktig kledning lettare kan smitte over til vegglivet. Plast er observert i nedre del av vegg bak kledning. Plast på kald side av konstruksjonen er uheldig mtp. kondens (bilde på side 10). Fukt i vegglivet kan difor ikkje utelukkast. Opningar for mus er observert.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Opningar inn i konstruksjonen er observert (bilde på side 11). Avskalla overflatebehandling er registrert på enkelte vindauger og listverk. Enkelte strie vindauger er registrert ved funksjonstest. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger like tette og energieffektive som før.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Snøfangar manglar på takflata. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskeidar. Lause fester for takrenner. Heimelshavar opplyser at det ikkje er sikkert heile taket vart fornya i 2019.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Heimelshavar opplyser om lekkasje frå sløys i 2022. Lekkasjen oppsto på grunn av manglande oppkant på beslag i sløys. Sløysrenna er utbetra. Ein lekkasje inn i konstruksjonen på grunn av manglande oppkant på beslag tyder på at undertaket ikkje er tett. Skifertak er ikkje tette i seg sjølv, og det er difor krav om at undertaket skal vera 100% tett. Overgangar og gjennomføringar skal ikkje svekka tettheita slik som i dette tilfellet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sokkellist mangler i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttflata i nedre del av baderomsplater ikkje er forseгла, og fukt kan difor trekka inn i trevirke. Teikn til eldre oppsvelling i nedre del av baderomsplater er observert (bilde på side 13). Skøyttar, hjørner og overgangar mot våtromsbelegg manglar silikonfug. Mangelen fører til opningar inn i konstruksjonen. Skruerhol i baderomsplater. Mekanisk avtrekk er montert i vegg. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. Overgang mellom avløp og vegg er ikkje tetta under servant. Dusjkabinett står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Våtromsbelegget er morkent, og har revna ved dør.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Tettesjiktet skal fungere sjølv om dusjkabinett fører bruksvatn direkte til sluk. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 og 1.1.2 (opningar inn i konstruksjon) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merkamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tettesjiktet er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. 1:80 lokaltfall rundt sluk. Motfall på enkelte parti. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97).
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 bør difor utbetrast for å unngå fuktinntrenging i konstruksjonen. Det skal nemnast at det er begrensa mengder fukt på eit vaskerom ift. eit baderom. Opningar inn i konstruksjonen er uansett å sjå på som eit avvik jfr. NS 3600.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Sår og svelling er registrert i frontar og overflater. Knirk i golv. Sokkel er ikkje demonterbar, og fører til begrensa observasjonsmoglegheiter. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Riss og sprekker i grunnmur. Fuktinnsig i nedre del av inv. grunnmur. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter fleire år. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering. Syner til pnkt. 10.5 for nærare utgreiing om ventilasjon. Det skal nemnast at deler av golvkonstruksjonen for 1. etasje ikkje er underbygd med kjellar. Her ligg bjelkelaget tett på terreng. Fuktmåling av bjelkelaget i eit tilgjengelig område i kjellar syner normale verdiar (bilde på side 15). Dette er det einaste område ein kjem til for fuktmåling, og avvik andre områder i bjelkelaget kan ikkje utelukkast.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Riss og sprekker. Trevirke som er i kontakt med betong er fuktig. Dette skuldast kapillær sugkraft frå fukt i grunn.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktinnsig, høg luftfuktigheit og svak ventilasjon er registrert. Det skal nemnast at kjellaren er oppbygd som råkjellar. Formålet med det er frå gammalt av å halda matvarer kalde på sommarstid og frostfritt på vinterstid. Naturleg fuktigheit frå grunnen var bra for at matvarer ikkje skulle tørka ut. Underteikna vurderer kjellaren etter sitt faktiske forhold på oppføringstidspunktet. Høg luftfuktigheit som er registrert i kjellaren er der av naturlege årsaker. Å vurdere kjellaren etter dagens krav til drenering og tettheit vil vera feil. Dersom ny eigar ønsker eit tørrare klima i kjellaren bør det installerast rotoravfuktar.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vatn og avløpsnett har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligg skjult i vegg, golv og himling. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Trykkslag er registrert ved tapping i servant på bad. Anlegget er utsett for frost, med frostsprenging som konsekvens. Det bør installerast automatisk lekkasjestoppar på alle områder som er utsette for lekkasje frå vanntilførsel. Dette vil minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Det er ikkje framlagt godkjent vassprøve frå det private boreholet.
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 tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårleg inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk (bad, vaskerom og kjøkkenventilator) er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Svekkelser er registrert i søylepunkt under veranda. Grove sprekker i fundament. Desse må erstattast med nye. Sammenfall kan vere ein konsekvens av avviket. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgd (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Lysopningar på over 10 cm er funne i rekkverk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Krava var gjeldande for veranda som vart oppført i 2020. Fuktig ved, og avskalla overflatebehandling på deler av veranda, terrasse og rekkverk. Vedlikehald vert anbefalt. Markterrasse ligg under snø, og er ikkje tilgjengelig for kontroll. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Prisvurderinga tek utgangspunkt i utskifting av skada søylepunkt. Andre avvik som er nevnt er mindre alvorlege TG 2 feil som ikkje er prisvurdert. Meirkostnadar til vedlikehold må påreknast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-