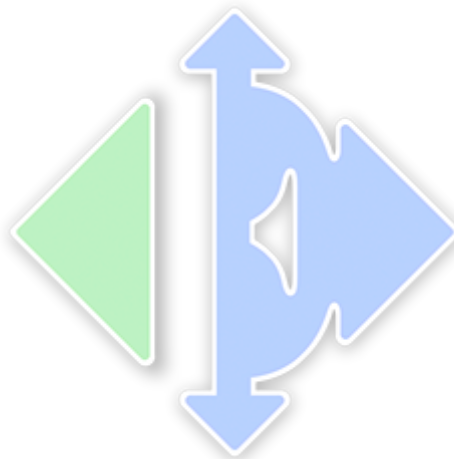


Fritidsbustad
Bygardslii 199
5713 Vossestrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 07/11/2024

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 gjennstående 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:276, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Stein Kvarekvål og Marit Dalholt
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 098 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	
Vann:	Myrkdalen Vassverk
Avløp:	Myrkdalen Renseanlegg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring. Avtale nr: 4022690
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2006

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.11.2024
Forutsetninger:	Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
Oppdragsgiver:	Stein Kvarekvål
Tilstede under befaringen:	Marit Dalholt
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot sør-aust. Områda rundt er i hovudsak beståande av turområder, landbruk og andre fritidseigedomar.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomheitsområder for snø- og steinskred.
- Gul (moderat til låg) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundament, golv og ringmur i betong. Konstruksjonen er oppført i tømmer av limtre. Det er observert minimalt med sprekker i materialen. Vindauger med to-lags isolerglass + kopla glass er montert i veggdiv. Taket er av typen saltak tekka med torv. Protan/sanafin fungerer som takets tettesjikt. Takrenner i aluminium fører regnvatn til terreng. Etasjeskilje i tradisjonelt bjelkelag, med synlige pyntebjelkar i flathimling.

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 sin beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Konstruksjonen er som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikeholdsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulike 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:**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. Det skal nemnast at det vart observert manglande brannplate på kjøkkengolv. Videre undersøkelse vert anbefalt.

OPPVARMING:

- Golv-varme i: gang, vaskerom, stove, kjøkken og to bad.
- Peis med åpning frå to sider (stove og kjøkken).
- Panelovnar i enkelte rom.

PREMISS:

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Faktisk plan stemmer ift. siste godkjente planteining.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av heiltregolv og tømmerveggar. Panel i himling med synlege bjelkar i rom med flat himling/loft over. Fliser er lagt på golv i stova, entre, vaskerom og på to baderom.

Det er lite å utsette på overflatene. Heimelshavar opplyser at inv. overflater vart beisa i ca. 2019/2020.

Avvik:

Mindre opningar i overgangar og mellom golv- og golvlist er registrert. Bom i enkelte fliser. Sprekker og avskalling i enkelte fuger. Slett utførelse rundt pipegjennomgøring i himling. Rust på inv. dørhengslar.

Bod med utvendig tilkomst: Missfargar i ytterhjørna. Utslag ved fuktmåling. Forbetring av ventilasjon og vidare undersøkelse vert anbefalt. Fuktutslag under dør tyder på punktlekkasje i overgang mellom betong og vegg etter spyling framfor inngangsparti.

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:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det er:

- Tak over kjøkkendel og loft er fornya i 2018 etter lekkasje. Det er ikkje registrert lekkasjar etter dette.
- Inv. overflater vart beisa i ca. 2019/2020.
- EL-kontroll i 2024. Montert Wifi-styrt termostat på gulvvarme i stove, kjøkken, to bad, gang og vaskerom.

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 måleverdige.

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	101	2	0	15	101	2
Loft	40	0	0	0	40	0
SUM BYGNING	141	2	0	15	141	2
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. 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:

- Kjøkken: 33 m².
- Stove: 23,2 m² (inkl. peis).
- Vaskerom: 5 m².
- Entre: 5,3 m².
- Gangareal: 3,2 m².
- To bad på 4,8 m².
- Hovudsoverom: 9,7 m².
- Soverom: 5,9 m².

Loft:

- To soverom på 7,7 m².
- Loftstova: 23,2 m².

BRA-e:

Bod med utvendig tilkomst: 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 befaringdagen 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.

Terrasse- og ballkongareal:

- 2,5 m² takoverbygd inngangsparti. Villskifer på dekke av betong.
- 12 m² takoverbygd terrasse mot vest. Betongdekke. Arealet er målt frå ytterkant søyler. 2 m² av arealet er nytta som vedskjul.

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

- Takhøgde i 1. etasje er målt til: 2,15 meter i underkant av bjelkar. Rom med skråhimling har takhøgde frå 2,2 - 3,22 meter.
- Takhøgde i 2. etasje har takhøgder frå 1,9 - 2,98 meter.

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

Det er bruken av romma på befaringdagen 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 oppmålinga 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

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

07/11/2024

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng 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 stabile, drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit.

Bygningsdelen er som venta ift. alder. Det er ikkje observert riss/sprekker i grunnmur.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terreng 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».

Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Konstruksjonen er ikkje underbygd med kjeller, og avviket som er registrert har liten betydning for konstruksjonen. Det skal uansett nemnast at eigar alltid bør fjerne snø og is frå bygningskroppen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Fuktig ved er registrert i trevirke nært terreng, vindskier og dekkbord. Vedlikehold og ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Endeved og opne kuttflater i overgang grunnmur-tømmer er spesielt viktig.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass frå byggeår. Vindauger har kopla glassrute på utvendig side. Beslag er nytta som lekkasjesikring i overkant av utvendig karm.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert, bort sett frå dør til utvendig bod. Dørblad tar i karm ved opning/lukking. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Beslag manglar i nedre del av utvendige vindauger. Avviket kan føra til ei forkorta levetid på vindauger, då fuktigheit i vannstokk kan smitta over til vindauger. Utbetring vert anbefalt. Synlig isolasjon i inv. opninger bak listverk. Rust på skruer til utvendige listverk tyder på at skruene er meint for inv. bruk.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Ventilering/lufting mangler muligens i takkonstruksjon over bad og soverom. Istappar langs lakutstikk vinterstid kan tyda på manglande ventilering/lufting. Om dette er tilfellet er denne delen av taket å sjå på som ein risikokonstruksjon (jfr. Sintef Byggforsk). Videre undersøkelse vert anbefalt. Heimelshavar er ikkje kjend med isproblematikk vinterstid. Feil fallforhold på takrenner.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2006 og 2018

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Torvtak med begrensa mulighet for kontroll av undertak og tettesjikt. Tilstandsgrad vert sett ut frå alder. Det er ikkje registrert fuktsjolder e.l. i inv. himling, eller rundt pipegjennomføring.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktsjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av invendige overflater for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon. Årstider og værforhold kan spela inn.

Syner til pnkt. 4.1 for utgreiing om takets luftesjikt.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse- og ballkongareal:

- 2,5 m² takoverbygd inngangsparti. Villskifer på dekke av betong.

- 12 m² takoverbygd terrasse mot vest. Betongdekke. Arealet er målt frå ytterkant søyler. 2 m² av arealet er nytta som vedskjul.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Flislagt golv. Tømmer og panel på vegg. Panel i himling.
Ventilasjon: Skruventil i vegg.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørbblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Skruventil bør erstattast med mekanisk avtrekk. Opninger i vegg innenfor rommet sine våtsoner.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:80 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,5 cm høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,5 cm.
Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatt i rommet.

Merknader:

7.2 Bad

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Flislagt golv. Tømmervegg. Panel i himling.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørbblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Vanntilførsler og avløp under servant bør klamrast betre til vegg for å unngå bevegelse i røyre ved tapping. Bevegelse kan føra til punktlekkasjar i skøyte og overgangar.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,1 cm høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,5 cm.
Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekk i fug og flis ved dør. Opning rundt vanntilførsel for toalett viser at membran/tettesjikt ikkje er etablert under fliser. Syner til pnkt. 7.2.3 for nærare utgreiing.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatn i rommet. Det skal nemnast at det ikkje er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukka dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttast vidare slik det er i dag bør ein fortsette med det. Badet må nyttast med forsiktighet. Presiserer at eventuelle lekkasjar vil føra til meirskadar på andre rom og bygningsdeler.

Hullboring er ikkje utført då det ikkje er praktisk mulig. Veggjar er oppførte i heiltre tømmer.

Merknader:**7.3 Bad ved hovudsoverom****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Flislagt golv. Tømmervegg. Panel i himling.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørbblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vanndamp. Vanntilførsjar og avløp under servant bør klamrast betre til vegg for å unngå bevegelse i røyrrer ved tapping. Bevegelse kan føra til punktlekkasjar i skøyttar og overgangar.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 9 mm. høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,1 cm.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i overgang mellom golv og vegg. Opningar i fug er observert.

Merknader:**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatn i rommet. Det skal nemnast at det ikkje er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukka dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttast vidare slik det er i dag bør ein fortsette med det. Badet må nyttast med forsiktighet. Presiserer at eventuelle lekkasjar vil føra til meirskadar på andre rom og bygningsdeler.

Hullboring er ikkje utført då det ikkje er praktisk mulig. Veggjar er oppførte i heiltre tømmer.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Kjøkkenet med profilerte frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i heiltre benkeplate. Gassbrenner for steiking/koking. Gassbereder er plassert i utvendig skap. Kjøkkenventilator fører matos og vanndamp ut til det fri via vegg.

Kjøkkenet er montert i ei tid der det ikkje var krav til lekkasjesikring av vanninstallasjon (oppvaskmaskin og vanntilkopla kjøleskap). Det vert difor ikkje sett på som ein mangel. Det skal uansett nemnast at det vert anbefalt å installere automatisk lekkasjestopper under slike installasjonar for å minimere skadeomfanget ved eventuelle lekkasjar. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Merknader: Fug/tetting manglar i overgang mellom benkeplate og vegg.

9. Rom under terreng**9.1 Eksisterer ikkje**

Ingen 9.1.1 Veggenes 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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskapet er plassert på vaskerom. Vanninntak av typen pel (plast). Stoppekran er observert på vaskerom. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. 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. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige. Avløpslufting er ført ut over tak.

Fordelerskapet manglar drenering til vaskeromsgolv. Formålet med denne er å føra eventuelt lekkasjevatt ut på golv, med sluk som lekkasjesikring. Det er laga hakk i underkant av skapet, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing for bortleiing av lekkasjevatt. Rust i fordelerskap. Anbefalar å få installert automatisk lekkasjestopper i fordelerskap for å tilfredstillast krava rundt lekkasjesikring. Inspeksjonsluka kan med fordel monterast framfor hull i vegg som fører til stoppekran.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 198 liter står plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2005.

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

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

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 innveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Det skal nemnast at heimelshavar aldrig har opplevd dårleg inneklima i konstruksjonen. Konstruksjonen er oppført i tømmer, og har naturlege eigenskaper ift. ventilering.

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 2024

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det vert gjort merkning 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.

Sikringskap med automatsikringar er observert på vaskerom. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

Merknad:

- Stri dør for sikringskap.

- Sprekk i deksel for utestikkontakt.

- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

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 gjelder:

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

ANDRE AVVIK:

- Inv. tropp manglar håndre på vegg.

- Knirk i etasjeskilje er registrert. Dette er ikke noko som må utbetrast då det ikke påfører bygningskroppen eller noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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, entre, kjøkken og loftstova. 6 liter skumapparat er observert på vaskerom. Apparatet kan med fordel forankrast til vegg med tilhøyrande festebrakett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Mange rom er nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

- Nærare undersøkelse av nevnte avvik vert anbefalt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Konstruksjonen er ikkje underbygd med kjeller, og avviket som er registrert har liten betydning for konstruksjonen. Det skal uansett nemnast at eigar alltid bør fjerne snø og is frå bygningskroppen.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i trevirke nært terreng, vindskier og dekkbord. Vedlikehold og ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Endeved og opne kuttflater i overgang grunnmur-tømmer er spesielt viktig.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert, bort sett frå dør til utvendig bod. Dørblad tar i karm ved opning/lukking. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Beslag manglar i nedre del av utvendige vindauger. Avviket kan føra til ei forkorta levetid på vindauger, då fuktigheit i vannstokk kan smitta over til vindauger. Utbetring vert anbefalt. Synlig isolasjon i inv. opningar bak listverk. Rust på skruer til utvendige listverk tyder på at skruene er meint for inv. bruk.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Ventilering/lufting mangler muligens i takkonstruksjon over bad og soverom. Istappar langs lakutstikk vinterstid kan tyda på manglande ventilering/lufting. Om dette er tilfellet er denne delen av taket å sjå på som ein risikokonstruksjon (jfr. Sintef Byggforsk). Videre undersøkelse vert anbefalt. Heimelshavar er ikkje kjend med isproblematikk vinterstid. Feil fallforhold på takrenner.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vanndamp. Skruventil bør erstattast med mekanisk avtrekk. Opningar i vegg innanfor rommet sine våtsoner.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:80 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,5 cm høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,5 cm. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vanndamp. Vanntilførselar og avløp under servant bør klamrast betre til vegg for å unngå bevegelse i røyre ved tapping. Bevegelse kan føra til punktlekkasjar i skøyte og overgangar.
7.2.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,1 cm høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,5 cm. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekk i fug og flis ved dør. Opning rundt vanntilførsel for toalett viser at membran/tettesjikt ikkje er etablert under fliser. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i overgang mellom golv og vegg. Opningar i fug er observert. Syner til pnkt. 7.2.3 for nærare utgreiing.
7.3.1	Bad ved hovudsoverom Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vanndamp. Vanntilførselar og avløp under servant bør klamrast betre til vegg for å unngå bevegelse i røyre ved tapping. Bevegelse kan føra til punktlekkasjar i skøyte og overgangar.
7.3.2	Bad ved hovudsoverom Overflate gulv
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 9 mm. høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,1 cm. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i overgang mellom golv og vegg. Opningar i fug er observert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Fordelerskapet manglar drenering til vaskeromsgolv. Formålet med denne er å føra eventuelt lekkasjevatt ut på golv, med sluk som lekkasjesikring. Det er laga hakk i underkant av skapet, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing for bortleiing av lekkasjevatt. Rust i fordelerskap. Anbefalar å få installert automatisk lekkasjestopper i fordelerskap for å tilfredstilla krava rundt lekkasjesikring. Inspeksjonsluka kan med fordel monterast framfor hull i vegg som fører til stoppekran.
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 innveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Det skal nemnast at heimelshavar aldri har opplevd dårleg inneklimate i konstruksjonen. Konstruksjonen er oppført i tømmer, og har naturlege eigenskaper ift. ventilering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatt i rommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn Kr. 300 000
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatt i rommet. Det skal nemnast at det ikkje er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukka dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttast vidare slik det er i dag bør ein fortsette med det. Badet må nyttast med forsiktighet. Presiserer at eventuelle lekkasjar vil føra til meirskadar på andre rom og bygningsdeler. Hullboring er ikkje utført då det ikkje er praktisk mulig. Veggjar er oppførte i heiltre tømmer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn Kr. 300 000
7.3.3	Bad ved hovudsoverom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatt i rommet. Det skal nemnast at det ikkje er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukka dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttast vidare slik det er i dag bør ein fortsette med det. Badet må nyttast med forsiktighet. Presiserer at eventuelle lekkasjar vil føra til meirskadar på andre rom og bygningsdeler. Hullboring er ikkje utført då det ikkje er praktisk mulig. Veggjar er oppførte i heiltre tømmer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn Kr. 300 000