

Einebustad
Dyrvedalsvegen 229
5708 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 12/08/2025

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:24, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Björg Rørlien
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 062 m ²
Konsesjonsplikt:	Heimelshavar opplyser at det ikkje er konsesjonsplikt
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Dyrvedalen vassverk
Avløp:	Privat septikktank
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.06.2025
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
Oppdragsgiver:	Siv Rørlien Pettersen
Tilstede under befaringen:	Synnøve Pettersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sørvest. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar og skog- og landbruksareal.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

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

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad oppført i 1983.

Underetasjen er fundamentert med betongplate på mark. Deler av grunnmuren, (som er intilfylt med massar) er oppført i eldre type forskalingsblokk. Eit rom under terreng er innreidd og isolert på innsida av grunnmuren.

Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsverk, med liggande trekledning på utvendig fasade. Kledningen er frå byggeår. Asfaltplater er monterte på kald side av vegglivet, bak kledninga. Platene fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen.

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

Taket er av typen saltak, tekt med betongstein. Takrenner i aluminium leier regnvatn ned til dreneringsrør, som fører vatn vekk frå bygningskroppen. Taket er oppbygd som takstolkonstruksjon, og dragar-/sperrekonstruksjon ved takopplett. Laster vert ført ned til terrenget via konstruksjonen sine langsider og mønedragar, som er understøtta av skjulte og synlege søyler i bygget. Etasjeskiljet kviler truleg på ein bærevegg langs midten i underetasjen.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befarings. 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.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

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

ANNET:**OPPVARMING:**

- Golvvarme: Bad, vaskerom og toalettrom i hovudetasje.
- Vedovn i hovudetasje og loft.
- Luft-luft varmepumpe i stova. Det kan med fordel utførast service på både inv. og utv. del.

Rekvirent Synnøve Pettersen var til stades gjennom heile befarings. Alle involverte var aktive og opptådte ærlege, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- Deleveggar ikkje er satt opp i underetasjen.
- Deler av bod på loft er endra til toalettrom.

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

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning.

DØDSBU:

Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekvirent har avgrensa kunnskap om eigedomen og konstruksjonen, noko som inneber at det er lite tilgjengeleg informasjon og dokumentasjon for underteikna. Skjulte feil, manglar og annan vesentleg informasjon som tidlegare heimelshavar var kjent med, kjem difor ikkje fram i denne rapporten. Dette må takast omsyn til ved kjøp av dødsbu.

Tilstandsrapporten må ikkje sjåast som ei fullstendig vurdering av eigedomen, og kjøpar bør gjennomføre eigne undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte manglar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Golvbelegg, heiltre og laminat. Betong i underetasje.

Vegg: Huntonitt, panel, tapet og strietapet. Enkelte veggar er slettbehandla med sparkel i seinare tid. Betongblokker i underetasjen.

Himling: 60x120 himlingsplater og trepanel.

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

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i overflater.
- Litt misfargar i enkelte overflater.
- Kloremerker etter katt i enkelte overflater.
- Avriven og laus tapet.
- Utgifter til nye innvendige overflater må pårekast.
- Pløser rundt taklampe i gang hovudetasje. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
- Skyvedør til kjøkken må justerast. I tillegg sit håndtaket laust.
- Det er 4 gjennomgåande hol i vegg frå eine soverommet på loftet og ut til loftsstova, som følgje av at det tidlegare har stått eit fastskrudd våpenskap og pengeskap på staden.
- Inntørka fuktskjolder ved karnapp i hovudetasje og i himling, golv og vegg rundt pipa i andre etasje. Vidare er dette også observert på golv i toalettrom, og deler av stovegolv i andre etasje.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

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

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

TOALETTROM:

Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett, og ved synfaring vart det ikkje avdekt feil eller manglar. Ventilasjonen skjer via friskluftventil, som gir avgrensa fuktjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon. Rommet har installasjonar tilkopla vatn, men manglar lekkasjesikring. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar. Toalettrommet er oppført i tråd med gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar sett i lys av dagens standard. Toalett i andre etasje er fjerna etter at det oppstod lekkasje (truleg i forbindelse med frost). Det vert opplyst at servant heller ikkje kan fuksjonstestast på befaringsdagen, med fare for lekkasje i avløpsrør. Dette rommet er difor ikkje kontrollert av underteikna.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Ferdigstilling av loft i 1990.
- Terrasse er frå ca. 2005.
- Uthus på terrasse er oppført i 2008.
- Skyvedørgarderobe på hovudsoverom er frå 2007.
- Vedovn i hovudetasten er frå 2010.
- Kjøkken frå 2014.
- Himling og vindauger i loftstova vart fornya i 2018 etter ein lekkasje (synleg i himling, hovudetasje).
- Utvendig trevirke vart malt i 2019.
- Taket vart fornya i 2021.
- Enkelte veggareal har fått tapeten fjerna fil fordel for slett vegg.
- Toalett i andre etasje er fjerna etter tidlegare lekkasje. Røyrleggar har uttalt at det ikkje må installerast toalett i rommet før avløpsrøyrer er isolerte.
- Pipehatt vart montert i 2025 etter lekkasje rundt pipe-gjennomføring.

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
Underetasje	107	0	0	2	0	107
Hovudetasje	110	0	0	58	110	0
Loft	59	0	0	0	54	5
SUM BYGNING	276	0	0	60	164	1012
SUM BRA	276					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus på terrasse	0	9	0	6	0	9
Garasje	0	46	0	0	0	46
Garasjetak	0	0	0	47	0	0
SUM BYGNING	0	55	0	53	0	55
SUM BRA	55					

BRA-i:

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

Underetasje: Takhøgde er målt til: 2,5 meter. Innreia rom har takhøgde på 2,45 meter.

- Innreia rom i hjørna mot nord: 14,5 m².
- Tropperom: 16 m².
- Resterande bakkjellar ved inngangsdør: 18,4 m².
- Del av kjellar ved langvegg mot sørvest: 51 m².

Hovudetasje: Takhøgde er målt til 2,38 meter.

- Kjøkken: 16,2 m².
- Vaskerom: 7,5 m².
- Entre: 2,2 m².
- Toalettrom: 1,8 m².
- Bad: 4,7 m².
- Stova: 29 m².
- Soverom i hjørna mot aust: 11 m².
- Soverom i hjørna mot sør: 11,7 m².
- Soverom på langvegg mot sørvest: 7 m².
- Gangareal: 8,4 m².
- Troppehol: 3,8 m².

Loft: Takhøgde er målt frå 1 – 2,14 meter.

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

- Soverom i gavl mot nordvest: 14 m².
- Soverom i gavl mot søraust: 19,4 m².
- Stova- og gangareal: 39 m².
- Bod: 5,9 m².
- Toalettrom (utan toalett): 1,9 m².

BRA-e:

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

- Uthus på terrasse: 8,7 m².
- Garasje: 46 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 manglande godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse: - Deler av underetasjen har påføring mot grunnmur. - Planteikning er ikkje framlagt før synfaringdagen. - Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti underetasje: 2,4 m². Tropp er ikkje med i arealberekninga.
- Balkong utanfor soverom i hovudetasje: 7 m². Arealet er overbygd med tak.
- Vestvendt terrasse i gavl mot nordvest: 40 m². Ca. 10 m² av arealet er overbygd med tak.
- Inngangsparti: 11 m². 7 m² av arealet er overbygd med tak.
- Uthus på terrasse: 5,9 m². Arealet er overbygd med tak.
- Garasjetak: 47 m².

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

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

GARASJE / UTHUS:

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

Uthus på terrasse oppført i 2008:

Konstruksjonen er bestilt som eit ferdig byggesett, og er plassert på eksisterande terrasse. Oppbygginga er enkel. Tak og veggjar verkar underdimensjonerte, og konstruksjonen bør difor måkast/haldast under oppsyn vinterstid.

Merknader: - Fuktskjolde observert i innvendige hjørner. - Lysinnslipp i overgang mellom vegg og tak. - Dører held seg ikkje i lukka posisjon, og låsen må utbetrast. - Snøfangar manglar på takflata. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. - Svak overgang mellom uthus og hovudkonstruksjon mtp. bæresystem og tettheit mot vegg.

Garasje oppført i 1987.

Uisolert betong-konstruksjon. Garasjen er utstyrt med to ledda garasjeportar med motor.

Merknader: - Sprekker i golv og vegg. - Svekkelsar i rekkverk på garasjetak. - Himling har påmontert isopor, og takterrasse er nytta til lagring av diverse. Betongdekket er difor ikkje tilgjengelig for kontroll. - Vassansamling er registrert på garasjetaket.

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.

Felles for bygningsmassen utanfor hovudkonstruksjonen er vedlikehaldsmangel. og fuktig ved/påbegynande råte i trevirke nært terreng. Vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler vert anbefalt. Konstruksjonane er u-isolerte.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

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

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

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

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

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

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

12/08/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikke 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 drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikke stadfestast 100%.

Grunnmursplast er installert på utvendig del av grunnmur som er intillfylt av massar. Deler av grunnmur har utvendig isolasjon som er montert i seinare tid.

Sprekker i betongblokker er observert. Murpuss manglar mot grunnmur av eldre type forskalingsblokk. Fuktutslag i innreia del av underetasje indikerer fuktinnsig i nedre del av grunnmur. Deler av grunnmur manglar utvendig isolasjon. Minimum 50 % av den totale isolasjonstjukkelsen bør vere plassert på utsida av grunnmuren. I dette tilfellet er det kun mineralull på innsida, medan utvendig isolasjon manglar. Dette medfører at bygningsdelen vert kategorisert som ein risikokonstruksjon, og kondensproblematikk på innvendig del av grunnmuren kan førekomme. Deler av dreneringa og utvendig tettesjikt mot grunnmuren har avgrensa gjenværande levetid, jf. Sintef Byggforsk. Oppgradering vert anbefalt, saman med utvendig isolering av heile grunnmurens høgde. Svelkkelsar er observert i utvendige støttemurar.

Merknader: Eksempel på sprukken stein.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Singel er lagt mot grunn på nordaust-sida av konstruksjonen. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng, med enkelte parti der terrenget heller mot grunnmuren. Dette medfører at delar av grunnmuren til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. Under overflata skråar truleg berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av veggane. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Sjå punkt 1.1 for nærare utgreiing.

Ved spesielle tilfelle der grunnmuren er plassert direkte mot berg, kan det med fordel etablerast grøfter for å leie vekk grunnvatn frå bygningskroppen. Rekvirent opplyser at det er etablert grøft på austsida av eigedomen.

Merknader:

2. Yttervegger

Lett bindingsvirke med liggande trekledning på utvendig fasade. Asfaltplater er nytta som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Bygningsdelene er frå byggeår.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen er innebygd eller tildekket av andre overflater, noko som gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Fuktig ved er registrert i enkelte bord, særleg i trevirke som ligg nært terreng og dermed er meir utsett for fuktpåverknad. Det er ingen avstand frå terrassedekke til kledning. Det er heller ikkje etablert beslag i overgang mellom terrasse og vegg. Trevirket her er difor spesielt utsett. Punktvis deformasjonar og svekkelsar er observert i material. Ny overflatebehandling av utvendige flater vert tilrådd. Fuktig trevirke bør bytast ut for å unngå vidare nedbryting. Det er svak lufting i bakkant av trekledninga i enkelte områder, noko som fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette kan medføre at fuktig kledning lettare påverkar vegglivet. Utover det vert det tilrådd normal vedlikehald.

Merknader: Fuktig ved.



3. Vinduer og ytterdører

Enkelte vindauger og dører har tre-lags isolerglass, som gir god varmeisolering og bidreg til redusert energiforbruk. To-lags isolerglass er observert i deler av konstruksjonen.

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

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering. Pakningane i vindauger og dører viser aldringsteikn, og er ikkje like tette og energieffektive som tidlegare. Dette kan påverke isolasjonsevna og komfortnivået.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og fleire vindauger er strie. Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta som alternativ, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing, jf. Sintef Byggforsk. Manglande beslag og u-tettheiter kan føre til vassinntrenging og redusert levetid på bygningsdelar. Det vert difor anbefalt å utbetre desse forholda. Vidare er det observert avskalla overflatebehandling og fuktskjolder/misfargar i dører og vindauger frå byggeår. På grunn av alderen på enkelte vindauger og dører er ikkje tettinga like effektiv som før, verken med omsyn til luftgjennomgang eller energieffektivitet. Hakk og bruksmerker. Punktet vert sett til TG 3 på grunn av tilstanden på enkelte vindauger og dører. Dette gjeld særleg vindauger med store mengder svertesopp og mugg, noko som er typisk for soverom. Hovudårsaka til dette er fuktig luft frå åndedrett kombinert med svak ventilasjon. Utsifting av vindauger enkelte vindauger og dører vert difor anbefalt. Dør og vindauger i underetasjen manglar både ytre og indre omramming, og open isolasjon er observert. Dette kan påverke innklimaet negativt. Manglande ytre omramming kan føre til lekkasjar, sprekkdanning i grunnmuren og tilkomst for skadedyr. Avviket må lukkast for å forhindre ytterlegare skadar. Dersom tiltak ikkje vert gjennomført, kan det på sikt føre til forverra innklima, fuktproblem og potensielle strukturelle skadar.

Merknader: Manglande ytre omramming/listing.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, takteking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna. Det er ikkje teikn til svankar eller svai, verken i takflata eller langs mønet.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Punkt 4.2 tek for seg taktekinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og taksmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og takstige. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma. Heimelshavar opplyser: Taket er frå: 2021 Type undertak: Asfaltapp. Takteking: Betongstein. Takteking med betongstein er godkjent på tak med ein minimumsvinkel på 15 grader. Opplettet er målt til 6 grader, og takteking med betongstein her oppfyller difor ikkje krava i legganvisninga frå produktleverandør. Betongstein er ikkje heilt tette i periodar med nedbør kombinert med vind. Ising på tak kan også oppstå, noko som kan føre til oppdemming av vatn. Taksteinen ligg med overlapp, og den underliggande steinen har difor ein mindre vinkel enn sjølve takvinkelen. Den låge takvinkelen kan difor føre til innsig av fukt. Avviket bør utbetrast for å redusere risikoen for fuktskadar og driftsproblem. Rekviert opplyser at lekkasje rundt pipegjennomføring er utbetra med pipehatt i blikk. Dette indikerer at undertaket ikkje fungerer som det skal i dette området. Ein lekkasje frå takets primæreteking skal normalt verte fanga opp av undertaket, som skal sikre at vatn ikkje trenger inn i konstruksjonen. Skøyta, gjennomføringar og overgangar skal ikkje svekke tettheita på undertaket. Sidan lekkasjen har nådd heilt inn i konstruksjonen, tyder dette på at undertaket ikkje fungerer tilfredsstillande i dette området.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskader vert kommentert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar i staden beskrive under punkt 4.2.

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, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon. Rekviert opplyser at loftkonstruksjonen er frå 1990.

Merknader: Det er observert inntørka fuktskjolder på loftet, særleg ved pipegjennomføringa, over toalettrommet og delar av gang/stove. Tilfeldig utvalde skjolder er kontrollerte for fukt, utan utslag på befaringsdagen. Rekvisitt opplyser om tidlegare lekkasje rundt pipe, som i år vart utbetra med montering av pipehatt i blikk. Det er ikkje meldt om lekkasjar etter dette, men jamnleg kontroll av området vert anbefalt.

Rom utanfor knevegg, med tilkomst frå bod i andre etasje, har også synlege teikn på avvik knytt til undertaket (hol). Det er observert inntørka fuktskjolder, men ingen fuktutslag ved måling på befaringsdagen. På grunn av eldre avtrekksvifte er det ikkje mogleg å gjera nærare inspeksjon av rommet. Avløpsluftung er ført til rommet og ikkje ut over tak som forskrifta krev, noko som gir redusert luftkvalitet. Det er òg observert manglande kondensisolering på røyr og kanalar. Det finst ikkje inspeksjonsluker til kneveggromma på sørvestre langvegg, og det kan derfor vere skjulte avvik i desse områda.

Det bør etablerast inspeksjonsluker for å mogleggjere kontroll av lukka konstruksjonar. Det bør òg vurderast å føre avløpsluftinga ut over tak og isolere røyr for å betre inn klima og redusere risiko for framtidige fuktskadar.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong er oppbygd med kantbjelke langs vegg. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt. Terrasse har fleire dragarar og bærnde punkt mot grunn.

Rekkverkshøgda tilfredstiller ikkje dagens krav på 1 meter. Dette kan medføre risiko for fall og personskadar. Sjølv om avviket ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at det vert opplyst om ved eigarskifte. Vidare manglar beslag i overgangen mellom terrassebord og vegg. Det er registrert punktvis material-svekkelser i terrassen, og utskifting av råte og svekka materiale vert anbefalt. Dette bør gjerast i samband med generelt vedlikehald og ny overflatebehandling for å sikre god og langvarig funksjonalitet. Søylepunkt under balkong er laust, og bør erstattast med nye. Avskalla og sprukne betong i fundament for terrasse.

Merknader: Svekka søylepunkt under terrasse.



7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har belegg på golv og sokkel. Taper på vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god ut-tørring av vassdamp.

Vaskerom er nytta som lager, noko som gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar vaskerom.

Tapetet på veggane er laust i fleire område, særleg ved skøyte og hjørner. I tillegg er det synlege skruehol, samt bruk- og slitasjemerker.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall i området rundt sluk er målt til 1:100 mot kjøkkendør, og 1:50 mot ytterdør. Flate parti er registrert på golv. Frå sluk til topp belegg ved dører er det målt 1,7 og 2,8 cm høgdeforskjel. Fallet tilfredsstiller krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet (1983). Det er viktig å merke seg at dagens krav til fallforhold er langt strengare enn dei var i 1983, då det no vert stilt høgare krav til effektiv vassavrenning for å minimere risikoen for fukt- og vannskadar. Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphoping av vatn. Ved eventuell oppgradering av våtrommet kan det vere fornuftig å vurdere tiltak som sikrar betre avrenning og tilfredsstiller dagens krav.

Golvbelegget har laus vedheft til underlaget i overgangen mellom golv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal golvbelegg ha full limdekking til underlaget. Manglande limdekking kan føre til at belegget beveger seg over tid, noko som aukar risikoen for oppsprekk og potensielle fuktskadar.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 1983. Membrantype: Våtromsbelegg på golv.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (underliggande himling). Holet vart bort i området ved sluk då dette er ein kritisk stad. 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. Belegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Vanleg tapet er nytta på vegg innanfor rommets våtsoner. For å redusere risikoen for fuktskadar vert det tilrådd å erstatta tapet med baderomsplater på deler av vegg som er innanfor rommets våtsoner. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert likevel gjort merksam på at dette kan ha samanheng med minimal bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan medføre redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og potensielle bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre vedvarande beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Rusta skruer er observert i slukets klemring. Over tid kan rust svekke festet og redusere klemringas evne til å sikre ein tett overgang mellom sluk og tettesjikt. Dette aukar risikoen for lekkasje og fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar.

Merknader:**7.2 Bad****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har belegg på golv og sokkel. Baderomsplater på veggar. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god ut-tørking av vassdamp.

Det er registrert mindre opningar i hjørneprofil og plateskøyter innanfor rommets våtsoner. Avviket skuldast manglande utflyt av silikon ved montering, noko som kan påverke tettinga og fuktbestandigheita. For å sikre god beskyttelse mot fukt og redusere risikoen for vassinntrenging, vert det anbefalt å utføre nødvendig ettertetting med fuktbestandig silikonforsegling. Påbegynnande svelling er registrert i nedre del av enkelte plateskøyter. Vindaugget er plassert i våtsone, noko som aukar risikoen for fuktpåverknad på karmar og tilslutningar. Det bør sikrast at overgangen mellom vindaug og vegg har tilstrekkeleg tetting for å unngå fuktinntrenging og potensielle skadar over tid. Svelling i baderomsinnredning frå byggeår.

I tillegg opplyser rekvirent om avvik i pakning i overgang mellom avløp og toalett. Dersom ein sit skeivt på toalettet, kan kloakkluft sive inn på badet. Open/stengt-låsen på døra er misvisande, då markeringa på utsida om toalettet er opptatt eller ledig er feil.

Merknader:

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall i området rundt sluk er målt til 1:50. Svakt fall på golvet elles. Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 3,2 cm høgdeforskjel. Fallet tilfredsstiller krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet (1983). Det er viktig å merke seg at dagens krav til fallforhold er langt strengare enn dei var i 1983, då det no vert stilt høgare krav til effektiv vassavrenning for å minimere risikoen for fukt- og vannskadar.

Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphoping av vatn. Ved eventuell oppgradering av våtrommet kan det vere fornuftig å vurdere tiltak som sikrar betre avrenning og tilfredsstiller dagens krav.

Golvbelegget har laus vedheft til underlaget i overgangen mellom golv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal golvbelegg ha full limdekking til underlaget. Manglande limdekking kan føre til at belegget beveger seg over tid, noko som aukar risikoen for oppsprekk og potensielle fuktskadar.

Merknader:

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 1983. Membrantype: Våtromsbelegg på golv. Baderomsplater på vegg. Hullboring er ikkje utført. Begrunnelse: Tilkonst til området rundt sluk frå avløpsgjennomføring i underliggende himling. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll på befaringsdagen.

Belegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

For å redusere risikoen for fuktskadar vert det tilrådd å utbetra avvika nemnt i punkt 7.2.1 og 7.2.2.

Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt, og eventuelle opningar eller utetttheiter bør utbetrast av autorisert foretak. Dette sikrar at tettingsegenskapane vert oppretthaldne, og at arbeidet vert korrekt utført i samsvar med byggtekniske krav og gjeldande regelverk. Utbetring av slike avvik av fagfolk reduserer risikoen for framtidige skadar, sikrar bruk av eigna materialval og metodar, og bidreg til å oppretthalde både verdien og tryggleiken til bustaden. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert likevel gjort merksam på at dette kan ha samanheng med minimal bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan medføre redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og potensielle bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre vedvarande beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Dersom våtrommet skal nyttast vidare slik det er i dag, bør dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Dette vil redusere risikoen for fuktspreiing og potensielle skadar på omkringliggende konstruksjonar. Rust er observert i sluket av støypejern. Over tid kan rust svekke materialet og føre til gjennomrusting, noko som kan gi lekkasjar og redusert funksjon. Utsifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt på overflatene vil vere å føretrekke for å sikre langvarig og trygg funksjon.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Ikea kjøkken frå 2014. Vatn- og avløpsnett er frå 1983.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Belegg er montert på vegg mellom laminat beneplate og overskap, til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Integrerte kvitevarer (bort sett frå oppvaskmaskin og kjøleskap). Ventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Kjøkkenet framstår i god stand på befaringsdagen. Litt trykkslag er registrert i vasstilførsel. Dette er nærare kommentert i pnkt. 10.1 som omhandlar vatn- og avløpsinstallasjonen.

Merknader: Sjølv om det ikkje er eit krav, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere både automatisk lekkasjestoppar under vask og oppvaskmaskin, samt komfyrvakt ved platetopp.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma. Overflatene framstår som forventa i forhold til alderen, men manglande direkte inspeksjon inneber visse usikkerheitsmoment. Eventuelle sprekkdanningar eller setningar kan gå ubemerkta, noko som over tid kan føre til strukturelle utfordringar. Sidan delar av grunnmuren ikkje kan inspiserast direkte, bør ein vere observant på teikn til fukt eller strukturelle endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i vegger og golv. Regelmessig overvaking og tidleg identifisering av slike teikn kan bidra til å redusere risikoen for større skadar og sikre nødvendig vedlikehald i tide.

Vertikal sprekk er observert i grunnmuren mot nordaust. Slike sprekkdanningar kan indikere rørsler i konstruksjonen eller påverknad frå ytre faktorar som tele, fukt eller belastning over tid.

Det bør gjennomførast ei nærare vurdering for å avklare årsaka til sprekkdanninga og behovet for eventuelle utbetringar, slik at ein kan sikre stabiliteten til grunnmuren og redusere risikoen for vidare skadar.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av den underliggande betongplata er tildekka av andre overflater enn betong og kan difor ikkje kontrollerast direkte. Eventuelle avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Litt sprekker er registrert. Svelling, misfargar og fuktskjolder i innreia del av underetasjen.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i den innreia delen av underetasjen. Holet er tildekka med forblendingslokk, som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Målingane syner eit høgt fuktutslag på 64 vektprosent. Dette må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold, då slike faktorar kan ha direkte påverknad på fuktinntrenging. På grunn av det høge fuktutslaget vert bygningsdelen kategorisert som ein risikokonstruksjon, og vidare undersøkingar bør vurderast for å avklare eventuelle tiltak.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYRER:

Vassinntak av typen pel er ført inn til underetasjen i hjørna mot sør. Inntaket av pel har overgang til plastbelagt kobber etter stoppekran. Røyrrer som fører vatn fram til dei ulike vassinstallasjonane i bustaden, er og av typen plastbelagt kobber. Stoppekransen er funksjonstesta og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyrer er i plast, og anlegget er skjult med unntak av vasslåsan under vaskar, noko som gjer kontrollen av avløpsanlegget avgrensa. Vasslåsan under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastmateriale kan bevege seg ved ulike temperaturar, noko som kan føre til lekkasje i koplingar på vasslåsar. Difor vert det anbefalt å utføre jamnleg kontroll og ettersnøre ved behov, då dette inngår som ein del av normalt vedlikehald. Tre stakepunkt for avløp er registrert i underetasjen. Utsparing for sluk er etablert i kjellargolv.

Merknader: Anlegget er av eldre dato og har ei begrensa gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekomme. Tydeleg spor etter mus rundt vassføringar. Trykkslag er registrert i enkelte røyrrer, noko som medfører bevegelse og kan føre til lekkasje over tid. Situasjonen på toalettrommet på loftet er uavklart, og nærare undersøking vert difor anbefalt. Avløpsluftinga er ført til rom utanfor kneveggane på loftet. Dette kan vere uheldig med tanke på inneklimate og kondensproblematikk, og vidare vurdering bør gjennomførast.

For å unngå frostsprenging vinterstid, må utekranen tappast for vatn. Det vert anbefalt å stengja tilførselen og tappa ut restvatn frå røyrsystemet, slik at temperaturar under null grader ikkje fører til skade på installasjonen. Det skal og nemnast at vassinntak og røyrrer i underetasjen er u-isolerte, noko som kan føra til frost og frostsprenging.

Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige.

Anlegget er frå byggeår.

Museten isolasjon rundt vassføringar til kjøkken.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 200 liter og 2 kW effekt står plassert i underetasje. Beredaren har fast straumtilkopling. Prod. år: 1983.

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

Bereder er over 20 år og har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårlig vasskvalitet og ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Naturleg ballansert anlegg via enkelte klaffventilar i yttervegg og ventilar i enkelte vindaugskarmar. Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator.

Løysinga er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som gjer det meir utfordrande å oppretthalde god luftkvalitet og sikre tilstrekkeleg utskifting av luft.

Merknader: Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 grunna manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka, noko som kan føre til dårleg inneklimate—merkbar i enkelte rom på befaringsdagen—samt auka energibruk for mekaniske avtrekk. Manglande ventilasjon har også ført til groforhold for svertesopp og mugg på vindauger, noko som ytterlegare påverkar inneklimate negativt. Over tid kan dette føre til skade på overflatene og potensielt helseplager for dei som bur i bustaden. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert difor anbefalt fleire ventilar samt å etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risikoen for fuktproblem. Det vert vist til punkt 7 for nærare informasjon om ventilasjon på våtrom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

Sikringskap med skrusikringar er observert i entre. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 1983.

Merknad:

- Antallet sikringar samsvarar ikkje med antallet i kursforteiknelsen.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Rust i skapet indikerer fuktpåverknad. Fukt kan stamme frå trekkerøyrer som går gjennom uisolerte rom, der temperaturforskjellar kan føre til kondensdanning i røyr på kalde dagar.
- Det er kun lagt fram samsvarserklæring på deler av anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

I denne bustaden er det:

- Ein røykvarslar i gang (hovudetasje). Antallet røykvarslarar må utvidast.

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

I denne bustaden er det:

- 6 kg pulverapparat i tropp til andre etasje. Apparatet er forankra til vegg med tilhøyrande festebrakett. Installering av fleire slukkeutstyr vert anbefalt.

REKKVERK:

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

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke/rekkverk manglar i innvendig tropp. Rekkverk på loft har horisontale lysopningar som er over 2 cm som er minstekravet i teknisk forskrift.

- Utvendige rekkverk er målt frå 80 - 92 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.

- Rekkverk manglar i utvendige trepper, rundt inngangsparti for kjeller, og på enkelte andre områder som er over 0,5 meter til underliggende plan/terreng.

Fall og personskeidar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).

Avvik er registrert på soverom i hjørna mot sør-aust (hovudetasje), samt soverom (to stk.) og stova i andre etasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Singel er lagt mot grunn på nordaust-sida av konstruksjonen. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng, med enkelte parti der terrenget heller mot grunnmuren. Dette medfører at delar av grunnmuren til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. Under overflata skrar truleg berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av veggane. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Sjå punkt 1.1 for nærare utgreiing. Ved spesielle tilfelle der grunnmuren er plassert direkte mot berg, kan det med fordel etablerast grøfter for å leie vekk grunnvatn frå bygningskroppen. Rekviert opplyser at det er etablert grøft på austsida av eigedomen.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i enkelte bord, særleg i trevirke som ligg nær terreng og dermed er meir utsett for fuktpåverknad. Det er ingen avstand frå terrassedekke til kledning. Det er heller ikkje etablert beslag i overgang mellom terrasse og vegg. Trevirket her er difor spesielt utsett. Punktvis deformasjonar og svekkelsar er observert i material. Ny overflatebehandling av utvendige flater vert tilrådd. Fuktig trevirke bør bytast ut for å unngå vidare nedbryting. Det er svak lufting i bakkant av trekledninga i enkelte områder, noko som fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette kan medføre at fuktig kledning lettare påverkar vegglivet. Utover det vert det tilrådd normal vedlikehald.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekking med betongstein er godkjent på tak med ein minimumsvinkel på 15 grader. Opplettet er målt til 6 grader, og taktekking med betongstein her oppfyller difor ikkje krava i legganvisninga frå produktleverandør. Betongstein er ikkje heilt tette i periodar med nedbør kombinert med vind. Ising på tak kan også oppstå, noko som kan føre til oppdemming av vatn. Taksteinen ligg med overlapp, og den underliggande steinen har difor ein mindre vinkel enn sjølve takvinkelen. Den låge takvinkelen kan difor føre til innsig av fukt. Avviket bør utbetrast for å redusere risikoen for fuktskadar og driftsproblem. Rekviert opplyser at lekkasje rundt pipegjennomføring er utbetra med pipehatt i blikk. Dette indikerer at undertaket ikkje fungerer som det skal i dette området. Ein lekkasje frå takets primærtekking skal normalt verte fanga opp av undertaket, som skal sikre at vatn ikkje trenger inn i konstruksjonen. Skøytar, gjennomføringar og overgangar skal ikkje svekke tettheita på undertaket. Sidan lekkasjen har nådd heilt inn i konstruksjonen, tyder dette på at undertaket ikkje fungerer tilfredsstillande i dette området.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er observert inntørka fuktskjolder på loftet, særleg ved pipegjennomføringa, over toalettrommet og delar av gang/stove. Tilfeldig utvalde skjolder er kontrollerte for fukt, utan utslag på befaringsdagen. Rekviert opplyser om tidlegare lekkasje rundt pipe, som i år vart utbetra med montering av pipehatt i blikk. Det er ikkje meldt om lekkasjar etter dette, men jamnleg kontroll av området vert anbefalt. Rom utanfor knevegg, med tilkomst frå bod i andre etasje, har også synlege teikn på avvik knytt til undertaket (hol). Det er observert inntørka fuktskjolder, men ingen fuktutslag ved måling på befaringsdagen. På grunn av eldre avtrekksvifte er det ikkje mogleg å gjera nærare inspeksjon av rommet. Avløpslufting er ført til rommet og ikkje ut over tak som forskrifta krev, noko som gir redusert luftkvalitet. Det er òg observert manglande kondensisolering på røyr og kanalar. Det finst ikkje inspeksjonsluker til kneveggromma på sørvestre langvegg, og det kan derfor vere skjulte avvik i desse områda. Det bør etablerast inspeksjonsluker for å mogleggjere kontroll av lukka konstruksjonar. Det bør òg vurderast å føre avløpsluftinga ut over tak og isolere røyr for å betre inneklimate og redusere risiko for framtidige fuktskadar.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøgde tilfredstiller ikkje dagens krav på 1 meter. Dette kan medføre risiko for fall og personskadar. Sjølv om avviket ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at det vert opplyst om ved eigarskifte. Vidare manglar beslag i overgangen mellom terrassebord og vegg. Det er registrert punktvis material-svekkelsar i terrassen, og utskifting av råde og svekka materiale vert anbefalt. Dette bør gjerast i samband med generelt vedlikehald og ny overflatebehandling for å sikre god og langvarig funksjonalitet. Søylepunkt under balkong er laust, og bør erstattast med nye. Avskalla og sprukken betong i fundament for terrasse.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Tapetet på veggane er laust i fleire område, særleg ved skøytar og hjørner. I tillegg er det synlege skruehol, samt bruk- og slitasjemerker.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Golvbelegget har laus vedheft til underlaget i overgangen mellom golv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal golvbelegg ha full limdekking til underlaget. Manglande limdekking kan føre til at belegget beveger seg over tid, noko som aukar risikoen for oppsprekk og potensielle fuktskadar.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

	Vanleg tapet er nytta på vegg innanfor rommets våtsoner. For å redusere risikoen for fuktskadar vert det tilrådd å erstatta tapet med baderomsplater på deler av vegg som er innanfor rommets våtsoner. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert likevel gjort merksam på at dette kan ha samanheng med minimal bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan medføre redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og potensielle bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre vedvarande beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Rusta skruer er observert i slukets klemring. Over tid kan rust svekke festet og redusere klemringas evne til å sikre ein tett overgang mellom sluk og tettesjikt. Dette aukar risikoen for lekkasje og fuktskadar i omkringliggende konstruksjonar.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er registrert mindre opningar i hjørneprofil og plateskøyter innanfor rommets våtsoner. Avviket skuldast manglande utflyt av silikon ved montering, noko som kan påverke tettinga og fuktbestandigheita. For å sikre god beskyttelse mot fukt og redusere risikoen for vassinntrenging, vert det anbefalt å utføre nødvendig ettertetting med fuktbestandig silikonforsegling. Påbegynnande svelling er registrert i nedre del av enkelte plateskøyter. Vindaugget er plassert i våtsone, noko som aukar risikoen for fuktpåverknad på karmar og tilslutningar. Det bør sikrast at overgangen mellom vindaug og vegg har tilstrekkeleg tetting for å unngå fuktinntrenging og potensielle skadar over tid. Svelling i baderomsinnredning frå byggeår. Det er registrert mindre opningar i hjørneprofil og plateskøyter innanfor rommets våtsoner. Avviket skuldast manglande utflyt av silikon ved montering, noko som kan påverke tettinga og fuktbestandigheita. For å sikre god beskyttelse mot fukt og redusere risikoen for vassinntrenging, vert det anbefalt å utføre nødvendig ettertetting med fuktbestandig silikonforsegling. Påbegynnande svelling er registrert i nedre del av enkelte plateskøyter. Vindaugget er plassert i våtsone, noko som aukar risikoen for fuktpåverknad på karmar og tilslutningar. Det bør sikrast at overgangen mellom vindaug og vegg har tilstrekkeleg tetting for å unngå fuktinntrenging og potensielle skadar over tid. Svelling i baderomsinnredning frå byggeår. I tillegg opplyser rekvirent om avvik i pakning i overgang mellom avløp og toalett. Dersom ein sit skeivt på toalettet, kan kloakkluft sive inn på badet. Open/stengt-låsen på døra er misvisande, då markeringa på utsida om toalettet er opptatt eller ledig er feil.
7.2.2	Bad Overflate gulv
	Golvbelegget har laus vedheft til underlaget i overgangen mellom golv og vegg. For å unngå sprekkar og sikre langvarig stabilitet, skal golvbelegg ha full limdekking til underlaget. Manglande limdekking kan føre til at belegget beveger seg over tid, noko som aukar risikoen for oppsprekk og potensielle fuktskadar.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	For å redusere risikoen for fuktskadar vert det tilrådd å utbetra avvika nemnt i punkt 7.2.1 og 7.2.2. Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt, og eventuelle opningar eller utettheiter bør utbetrast av autorisert foretak. Dette sikrar at tettingsegenskapane vert oppretthaldne, og at arbeidet vert korrekt utført i samsvar med byggt tekniske krav og gjeldande regelverk. Utbetring av slike avvik av fagfolk reduserer risikoen for framtidige skadar, sikrar bruk av eigna materialval og metodar, og bidreg til å oppretthalde både verdien og tryggleiken til bustaden. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert likevel gjort merksam på at dette kan ha samanheng med minimal bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan medføre redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og potensielle bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre vedvarande beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Dersom våtrommet skal nyttast vidare slik det er i dag, bør dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Dette vil redusere risikoen for fuktspreiing og potensielle skadar på omkringliggende konstruksjonar. Rust er observert i sluket av støypejern. Over tid kan rust svekke materialet og føre til gjennomrusting, noko som kan gi lekkasjar og redusert funksjon. Utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt på overflatene vil vere å føretrekke for å sikre langvarig og trygg funksjon.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	Vertikal sprekk er observert i grunnmuren mot nordaust. Slike sprekkdanningar kan indikere rørsler i konstruksjonen eller påverknad frå ytre faktorar som tele, fukt eller belastning over tid. Det bør gjennomførast ei nærare vurdering for å avklare årsaka til sprekkdanninga og behovet for eventuelle utbetringar, slik at ein kan sikre stabiliteten til grunnmuren og redusere risikoen for vidare skadar.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Litt sprekkar er registrert. Svelling, misfargar og fuktskjolder i innreia del av underetasjen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Anlegget er av eldre dato og har ei begrensa gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekomme. Tydeleg spor etter mus rundt vassføringar. Trykkslag er registrert i enkelte røyrrer, noko som medfører bevegelse og kan føre til lekkasje over tid. Situasjonen på toalettrommet på loftet er uavklart, og nærare undersøking vert difor anbefalt. Avløpsluftinga er ført til rom utanfor kneveggane på loftet. Dette kan vere uheldig med tanke på inneklima og kondensproblematikk, og vidare vurdering bør gjennomførast. For å unngå frostsprenging vinterstid, må utekranen tappast for vatn. Det vert anbefalt å stengja tilførselen og tappa ut restvatn frå røyrsystemet, slik at temperaturar under null grader ikkje fører til skade på installasjonen. Det skal og nemnast at vassinntak og røyrrer i underetasjen er u-isolerte, noko som kan føra til frost og frostsprenging. Museten isolasjon rundt vassføringar til kjøkken. Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimehavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.
10.2	Varmtvannsbereder
	Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Bereder er over 20 år og har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårleg vasskvalitet og ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Sprekker i betongblokker er observert. Murpuss manglar mot grunnmur av eldre type forskalingsblokk. Fuktutslag i innreia del av underetasje indikerer fuktinnsig i nedre del av grunnmur. Deler av grunnmur manglar utvendig isolasjon. Minimum 50 % av den totale isolasjonstjukkelsen bør vere plassert på utsida av grunnmuren. I dette tilfellet er det kun mineralull på innsida, medan utvendig isolasjon manglar. Dette medfører at bygningsdelen vert kategorisert som ein risikokonstruksjon, og kondensproblematikk på innvendig del av grunnmuren kan førekomme. Deler av dreneringa og utvendig tettesjikt mot grunnmuren har avgrensa gjenværande levetid, jf. Sintef Byggforsk. Oppgradering vert anbefalt, saman med utvendig isolering av heile grunnmurens høgde. Svelkkelsar er observert i utvendige støttemurar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og fleire vindauger er strie. Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta som alternativ, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing, jf. Sintef Byggforsk. Manglande beslag og u-tettheiter kan føre til vassinntrenging og redusert levetid på bygningsdelar. Det vert difor anbefalt å utbetre desse forholda. Vidare er det observert avskalla overflatebehandling og fuktskjolder/misfargar i dører og vindauger frå byggeår. På grunn av alderen på enkelte vindauger og dører er ikkje tettinga like effektiv som før, verken med omsyn til luftgjennomgang eller energieffektivitet. Hakk og bruksmerker. Punktet vert sett til TG 3 på grunn av tilstanden på enkelte vindauger og dører. Dette gjeld særleg vindauger med store mengder svertesopp og mugg, noko som er typisk for soverom. Hovudårsaka til dette er fuktig luft frå åndedrett kombinert med svak ventilasjon. Utskifting av vindauger enkelte vindauger og dører vert difor anbefalt. Dør og vindauger i underetasjen manglar både ytre og indre omramming, og open isolasjon er observert. Dette kan påverke inneklimate negativt. Manglande ytre omramming kan føre til lekkasjar, sprekkdanning i grunnmuren og tilkomst for skadedyr. Avviket må lukkast for å forhindre ytterlegare skadar. Dersom tiltak ikkje vert gjennomført, kan det på sikt føre til forverra inneklimate, fuktproblem og potensielle strukturelle skadar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i den innreia delen av underetasjen. Holet er tildekka med forblendingslokk, som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Målingane syner eit høgt fuktutslag på 64 vektprosent. Dette må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold, då slike faktorar kan ha direkte påverknad på fuktinntrenging. På grunn av det høge fuktutslaget vert bygningsdelen kategorisert som ein risikokonstruksjon, og vidare undersøkingar bør vurderast for å avklare eventuelle tiltak. Syner til pnkt. 1.1 for prisestimat.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 grunna manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka, noko som kan føre til dårleg inneklimate—merkbart i enkelte rom på befaringsdagen—samt auka energibruk for mekaniske avtrekk. Manglande ventilasjon har også ført til groforhold for svertesopp og mugg på vindauger, noko som ytterlegare påverkar inneklimate negativt. Over tid kan dette føre til skade på overflatene og potensielt helseplager for dei som bur i bustaden. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert difor anbefalt fleire ventilar samt å etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risikoen for fuktproblem. Det vert vist til punkt 7 for nærare informasjon om ventilasjon på våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-