

Fritidsbustad
Mjølfjelltunet 7
5706 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Bjørnar Helland
 Dato: 24/11/2025

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:150, Bnr: 153
Hjemmelshaver:	Berit Solli
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 089 m ²
Konsesjonsplikt:	ikkje framlagt
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	Ikkje framlagt
Byggeår:	1930 (opplyst)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.11.2025
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
Oppdragsgiver:	Berit Solli
Tilstede under befaringen:	Nøkkelfarar
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot vest. Nærområdet består i hovudsak av andre fritidseigedomar, samt skog- og friluftsområde som gir eit naturprega miljø.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Grå (Usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden 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.

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

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbustaden er oppført kring 1930. Eldste del av bygget står på grunnmur av naturstein. Tilbygga er oppført på pilarar, og det er opent under denne delen av konstruksjonen. Hovudkonstruksjonen frå 1930 er utført i tømmer, medan tilbygga er oppført i lett bindingsverk. Utvendig fasade består av ei kombinasjon av liggande og ståande trekledning. Vindauga med to-lags isolerglass er montert i veggliv. Taket er utforma som saltak med ark som gir grunnlag for sløys i takflata. Tekkinga er løyst med trapesforma takplater i stål.

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

FORRUTSETNADER:

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

PREMISS:

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og store deler 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 påreknaast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknaast 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 befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

- Vedomn i stova.
- Heimelshavar opplyser at det er varmekabel i entre, bad og kjøkkengolv.
- Panelomnar er observert i enkelte rom.
- Stråleomn på bad.

Heimelshavar opplyser at offentleg feiar skal kontrollere skorstein og eldstad tysdag 25.11. Då synfaringa er utført før denne datoen, er eventuelle merknadar frå feiervesenet ikkje vurdert i denne rapporten. Nærare undersøking av resultat frå feiarkontroll vert anbefalt.

DOKUMENTKONTROLL:

Siste godkjente planteikning er framlagt. Gjennomgang av teikningane syner at dei i liten grad samsvarar med dagens løysing. Det er fleire avvik mellom teikningane og faktisk utføring, både når det gjeld planløysing og detaljar i bygget. Det er ikkje gjort nærare kartlegging av avvika, då planteikningane gjennomgåande ikkje reflekterer det som er observert på eigedomen.

Det vert tilrådd nærare undersøking av byggesaksdokumentasjonen hjå kommunen for å avklare bakgrunnen for avvika og vurdere om det kan liggje føre tiltak utan godkjenning.

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.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av materialval som er vanlege for hyttestandard og oppgraderingar utførte over tid. Golvflatene er hovudsakleg belagt med laminat. I stova og soveromma i den eldste delen av hytta er det heiltre golv, medan våtrom har beleggtilpassa fuktutsette soner.

Veggoverflatene består i hovudsak av trepanel. I den eldste delen er tømmerkonstruksjonen synleg og utgjør den innvendige flata. På våtrom er det nytta baderomsplater som fuksikring.

Himlingane er i hovudsak utført med trepanel, men enkelte rom har slettbehandla himling eller himlingsplater (60x120 cm). Dette tyder på at delar av overflatene er fornya eller endra i samband med ulike oppgraderingar.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Misfargar, sprekker, og sår i enkelte overflater.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GOLV/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.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Tilbygg mot vest til fordel for bod og inngangsparti.
- Tilbygg mot aust til fordel for fleire soverom, bad og bod med utvendig tilkomst.

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 m²	S-Rom m²
Hovudetasje	47	0	0	57	43	4
Hovudetasje tilbygg	26	5	0	3	26	0
Loft	31	0	0	0	31	0
SUM BYGNING	104	5	0	60	100	4
SUM BRA	109					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående utebod	0	3	0	1	0	3
SUM BYGNING	0	3	0	1	0	3
SUM BRA	3					

BRA-i:

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

Hovudetasje: Takhøgde er målt frå 1,9 til 2,22 meter.

- Entre: 3,3 m².
- Inv. bod: 3,2 m².
- Stova: 21,4 m².
- Soverom: 5,5 m².
- Kjøkken: 6,3 m².
- Bad: 4,8 m².

Hovudetasje tilbygg: Takhøgde er målt frå 1,76 - 2,38 meter.

- Tre soverom på 4, 4 og 6,5 m².
- Bad: 3,8 m².
- Gang: 6,1 m².

Loft: Takhøgde er målt frå 1,38 - 2,95 meter.

- Loftstova: 17,4 m².
- Mellomgang til tilbygg: 9,1 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
Bod med utvendig tilkomst: 3 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Retning- og høgdeavvik på veggar og etasjeskilje.
 - Fritidsbustaden har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2 %.
- I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege i mindre konstruksjonar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Areal for garasje/uthus er ikkje tilstandsvurdert, men enkelt beskrive under "Garasje/uthus".

Terrasse- og ballkongareal:

- Overbygd inngangsparti for bod: 2,5 m².
- Vestvendt terrasse: 58 m². Inngangspartiet på 1,7 m² er overbygd.

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

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

Merknad til areal i tilbygg mot aust:

Bak badet og gangen er det eit hulrom med eit estimert areal på om lag 1,8 m². Rommet har inga tilkomstsmoglegheit, og det er difor uklart kva som finst i dette området. Sidan arealet ikkje er tilgjengeleg for inspeksjon, er det heller ikkje teke med i det oppgitte arealoppsettet.

GARASJE / UTHUS:

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

Bod/Redskapshus:

Enkel konstruksjon oppført for oppbevaring av utstyr som ikkje vert negativt påverka av temperaturvariasjonar, luftfukt og førekomst av mus eller gnagarar. Grunnmur og golv er utført i betong, medan resten av konstruksjonen er oppført i trevirke med ståltak som tekkemateriale.

Merknader:

- Generell vedlikehaldsmangel.
- Råte i bærnde deler av konstruksjon.
- Utgifter til oppgraderingar på påreknast.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

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

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

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

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

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

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

24/11/2025

Bjørnar Helland

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

Store deler av bygningsdelen ligg under terreng/terrasse og er difor ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen.

Berg kjem fram i dagen fleire stader på eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av stadlege massar mot berg. Dette kan likevel ikkje stadfestast med sikkerheit.

Avvik:

- Grove sprekker i grunnmur av Leca (mellom hovudkonstruksjon og tilbygg mot aust).
- Setningar og sig er registrert.
- Skeivheiter.

Sprekkene kjem truleg av bevegelse mellom eldre bygning og tilbygg. Leca toler lite bevegelse, og det oppstår lett sprekker når konstruksjonar set seg ulikt. Skeivheiter og registrert sig støttar vurderinga av ujamne rørsler over tid. Sprekkene har normalt avgrensa konstruktiv tyding, men vil føra til svekkelsar dersom utviklinga held fram. Det vert anbefalt jamnleg kontroll for å overvåke vidare utvikling av sprekker, skeivheiter og setningar.

Kostnadsoverslaget knytt til TG 3 omfattar utbetring av registrerte avvik, som sprekkar, skeivheiter og lokale setningsskadar. Summen gjeld utbetring av enkeltpunkt og avgrensa tiltak, og inneber ikkje utskifting av heile bygningsdelen.

Merknader: Grove sprekker i grunnmur av Leca (mellom hovudkonstruksjon og tilbygg mot aust).

**TG iu** 1.2 Krypekjeller

Det er ikkje tilkomst til krypkjellaren under hovudkonstruksjonen. Det manglar inspeksjonsluke eller annan opning som gjer kontroll mogleg. Opning mellom terreng og bjelkelag under tilbygg er tildekkja av ved.

Bygningsdelen er ikkje undersøkt, og situasjonen er difor uavklart.

Fjerning av ved, og installering av inspeksjonsluke vert anbefalt for nærare kontroll av bygningsdelen. Bygningsdelen er fuktutsatt og punktet bør difor følgast opp.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå 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 forholda på tomta.

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng, med parti der terrengtet heller mot grunnmuren. Dette medfører at enkelte delar av grunnmuren til tider kan vere utsette for både overflatevatn og grunnvatn.

Det skal nemnast at konstruksjonen ikkje har underbygd rom under terreng, og mindre avvik i terrengforhold vil difor ikkje føre til skade på bygningskroppen, så lenge eigar sikrar at det ikkje oppstår vassansamling langs muren.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Bygningsdelen består av ein kombinasjon av tømmerkonstruksjon og lett bindingsverk, med både liggande og ståande trekledning. Deler av veggkonstruksjonen er innebygd eller tildekka av andre overflater, noko som gjer det vanskeleg å vurdere heile bygningsdelen. Avvik utover det som er nemnt kan difor førekoma.

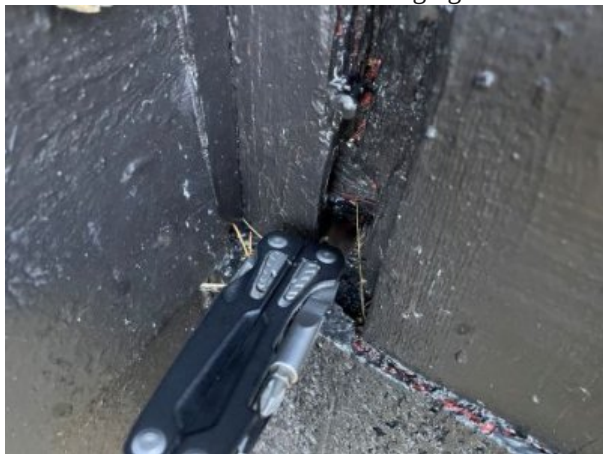
Avvik:

- Fukt og pågåande råte er registrert i enkelte kledningsbord og i ei opning inn til bunnsvill.
- Opningar i overgang mellom liggande og ståande trekledning er ikkje tetta.
- Sprekker i trekledning.
- Trevirke står i direkte kontakt med terreng på enkelte område.

Fukt og råte i kledning og for eit punkt i bunnsvill tyder på at delar av veggkonstruksjonen har vore utsett for vedvarande fuktbelastning og manglande vedlikehald. Opningar mellom ulike typar kledning kan gi innsig av vatn og påskunde råteutvikling. Trevirke i direkte kontakt med terreng er særleg utsett for fukt og nedbryting, og dette aukar risikoen for vidare skadeutvikling. Sprekkdannning i kledning kan òg vere eit teikn på aldring og uttørking, og kan bidra til at vatn trengjer inn bak kledninga.

Det bør gjennomførast utbetring av råteskada trekledning og bunnsvill, samt tetting av opningar i overgangar. Trevirke som står i direkte kontakt med terreng bør frigjerast frå bakken for å redusere fuktbelastning. Vidare overvaking er nødvendig for å avdekke eventuell utvikling.

Merknader: Råte i deler av kledning og u-tildekka bunnsvill.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass. Prod. år skriv seg frå eldre tid og fram til 2012. Tilstanden vareierer etter alder og utførelsesmetode.

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

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert større avvik.

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

Avvik: - Vannstokkar manglar beslag for ein lekkasjesikker overgang.

- Enkelte vindauge manglar vannstokk og er difor særleg utsette for nedbryting, lekkasjar og tidleg aldring.
- Teikn til punkterte vindaugsruter i stova.
- Vedlikehaldsmangel.

Merknader: Fuktinntrenging i overgangar kan over tid føre til skade på karmar og veggkonstruksjon. Punkterte ruter reduserer isolasjonsevna og gi dugg og kondens mellom glaslag. Manglande vannstokk aukar risikoen for råte og redusert levetid. Vedlikehaldsbehov bør følgjast opp for å avgrense vidare nedbryting.

Overvaking og vedlikehald vert anbefalt. Lokal utbetring av detaljar (beslag, vannstokk, pakningar) bør vurderast for å oppretthalde funksjon og hindre fuktrelaterte skadar.

4. Tak

TG 2 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.

Avstanden frå terreng til tak utgjør ei utfordring ved inspeksjon av takkonstruksjonen. Tilkomst for visuell kontroll er begrensa, noko som kan gjera det vanskeleg å identifisera eventuelle skadar eller behov for vedlikehald. Vurderinga av tilstandsgrad er difor basert på takets alder og opplysningar frå heimelshavar. Saltak tekka med trapesforma takplater i stål.

Det er ikkje teikn til unormale svankar eller svai, verken i takflata eller langs mønet. Det er heller ikkje observert svekkelsar i takkonstruksjonens bereevne ved inspeksjon frå innsida. Dimensjonering og materialval var avgrensa på oppføringstida, og konstruksjonen må difor vurderast ut frå byggeskikk og standardar som var gjeldande då bygget vart oppført, og ikkje etter dagens regelverk.

Avvik:

- Snøfangar manglar på takflata.

Manglande snøfangar kan medføre risiko for snøras frå taket. Dette kan føre til skade på personar, konstruksjonar og anna utstyr nær bygget.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

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 takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma.

Heimelshavar opplyser:

Hovudtak har ein ukjend alder. Tak over tilbygg mot aust er frå 2021.

Avvik:

- Manglande lufting i takkonstruksjonen under taktro.
- Feil oppbygging av lekter under taktekinga.
- Inntørka fuktskjolder på kaldtloft.
- Det manglar tilkomst til kryperom utanfor kneveggar. Kontroll av innsida er difor begrensa.
- Takrenner manglar.
- Arbeidet er ikkje fagmessig utført.

Lufting av takkonstruksjonen skal normalt etablerast under taktroa, mellom isolasjonen og undertaket, for å sikre luftgjennomstrøyming og redusere risiko for kondens og fuktbelastning. Det er ikkje observert slik lufting, noko som gjer takkonstruksjonen sårbar for fuktrelaterte skadar.

Når det gjeld lekter under taktekinga, skal det vere både vertikale og horisontale lekter. Dei vertikale lektene blir montert direkte på undertaket og sikrar drenering og avrenning dersom lekkasje eller kondens oppstår. Dei horisontale lektane ber sjølv takplatene. I dette tilfellet manglar dei vertikale lektane, noko som hindrar fri avrenning og gjer at oppbygginga vert kategorisert som ein risikokonstruksjon.

Merknader: Usikker overgang mot vegg.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punktet omfatter kontroll av kaldtloft, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskadar vert vurdert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar omtala under punkt 4.2.

Det er avgrensa tilkomst til kaldtloft og kryperom, og det har ikkje vore mogleg å gjennomføre full inspeksjon av konstruksjonen. Innvendige overflater er kontrollert, og det er ikkje registrert teikn til pågåande lekkasjar på synfaringstidspunktet.

Av erfaring kan fuktinntrenging oppstå ved andre årstider eller under meir belastande vêrforhold, som ved slagregn eller vinddriven nedbør. Slike forhold kan frambringe lekkasjeområde som ikkje nødvendigvis kjem til syne ved befarig.

Tilstanden er vurdert til TG 2 grunna avgrensa kontrollmoglegheit og registrerte forhold ved taktekking (jf. punkt 4.2). Det kan ikkje utelukkast at avvik førekjem i skjulte konstruksjonar. Ekskriment frå mus er registrert.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse er oppbygd i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs grunnmur. Dragarar langs midten og i front er understøtta av søyler som fører laster ned til betongfundament.

Avvik:

- Fukt og råte i enkelte material.
- Vedlikeholdsmangel.
- Terrasse utanfor bod står direkte mot vegg i uimpregnert material. Trevirket i området eer fuktig.
- Rekkverkshøgda på 95 cm tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgda på 100 cm.

Fukt og råte tyder på at konstruksjonen har vore utsett for fuktbelastning og vedlikeholdsmangel over tid. Trevirke i direkte kontakt med u-impregnert material og terreng aukar risikoen for vidare skadeutvikling og kan påverke både levetid og konstruksjonens funksjon. Vedlikeholdsmangel kan forsterke utviklinga over tid. Avviket i rekkverkshøgda er eit tryggleiksrelatert forhold og vert vurdert etter dagens krav, sjølv om konstruksjonen kan vere oppført etter tidlegare regelverk.

Lokal utbetring og vedlikehald anbefalast for å hindre vidare fukt- og råteutvikling. Rekkverk bør vurderast justert til forskriftsmessig høgda for å betre tryggleiken.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad ved kjøkken

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Dusjkabinett og varmtvannsbereder står plassert på badet og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Avvik:

- Manglande ventilasjon.
- Synleg spiker i himling. Sår i platefals.
- Opningar i baderomsplater (syner til pnkt. 7.1.3 for nærare vurdering).

Manglande ventilasjon. Det er ventil i vindaugskarm, men dette vert ikkje vurdert som tilstrekkeleg for å sikre god luftututskifting. Det manglar òg luftespalte i eller under dørblad, noko som hindrar nødvendig luftgjennomstrøyming mellom romma. Mangelfull ventilasjon aukar risikoen for fukt- og kondensbelastning, som kan gi opphav til skadeutvikling over tid.

Det vert anbefalt å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte under dørblad for å sikre tilfredsstillande ventilasjon.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Fall er kontrollert med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan likevel ikkje utelukkast. Det føreligg ingen dokumentasjon, og våtrommet er oppført etter byggeforskrifter før 1997. Fall er vurdert etter skjønn.

Måleresultat:

- Flatt golv med motfall på enkelte parti.

Avvik:

- Manglande fallforhold.
- Grove skadar/opningar i våtromsbelegg.
- Sveis/tetting manglar i skøyte og hjørner.
- Belegget er morkent som følge av alder.

Manglande fall medfører at vatn blir ståande på golvet, med risiko for fuktinntrenging i konstruksjon. Skadar og opningar i belegg, samt manglande tetting i overgangar, gir redusert fuktsikring og auka risiko for vassinnsig. Dette er nærare vurdert i pnkt. 7.1.3.

Merknader: Eksempel på grove skadar/opningar i våtromsbelegg.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at tettesjiktets alder er uvisst . Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg.

Avvik:

- Opningar i tettesjiktet (nemnt i pnkt. 7.1.1 og 7.1.2)
- Det er skadar i belegget ved sluk.

Holboring er ikkje utført. Det er gjennomført trådløs fuktsøk utan registrerte forhøgde verdiar. Våtrommet er truleg lite brukt, og moglege lekkasjar eller fuktutvikling kan først koma til syne ved meir hyppig bruk. Sidan det er registrert grove avvik i tettesjiktet, vert full oppgradering vurdert som meir føremålstenleg enn lokale tiltak.

Opningar og skadar i tettesjiktet medfører auka risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjon.

Merknader:

7.2 Bad i tilbygg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Varmtvannsbereder står plassert på badet og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Avvik:

- Manglande ventilasjon.
- Krakkelering i himling indikerer høg temperatur over stråleomn.
- Opningar i baderomsplater (syner til pnkt. 7.1.3 for nærare vurdering).
- Påbegynnande svelling i nedre del av plater ved dusjhjørna.
- Vasstilsforslar ligg synleg i rommet, og er forankra mot baderomsplatene innanfor dusjens våtsona.

Manglande ventilasjon aukar risiko for kondens og fuktbelastning. Krakkelering i himling kan vere påverka av varme og bidreg til svekking av overflata. Svelling i nedre del av veggplater indikerer påverknad frå vatn og kan utvikle seg ved vidare bruk. Vasstilsforslar montert synleg innanfor våtsona med forankring mot baderomsplatene er ikkje ideelt, då eventuell lekkasje kan trenge vidare inn i konstruksjonen utan å bli oppdaga.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate golv

Fall er kontrollert med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan likevel ikkje utelukkast. Det føreligg ingen dokumentasjon, og våtrommet er oppført etter byggeforskrifter før 1997. Fall er vurdert etter skjønn.

Måleresultat:

- Flatt golv med motfall på enkelte parti.

Avvik:

- Manglande fallforhold.
- Silikonert dusjskinne på golv hindrer lekkasjevatt utanfor dusjsona i å renna fritt til sluk.
- Opning i golvbelegg ved dusjhjørna.
- Svikt i golv indikerer underdimensjonert bæresystem.

Manglande fall kan føre til at vatn blir ståande på golvet og aukar risikoen for fuktskadar. Silikonert dusjskinne fungerer som sperre og hindrar avleiing av lekkasjevatt mot sluk. Opning i golvbelegg innanfor våtsona kan gi direkte fuktbelastning på underliggjande konstruksjonar. Svikt i golv tyder på underdimensjonering og kan påverke konstruksjonen sin bereevne og stabilitet.

Det bør påreknast oppgradering av golvkonstruksjon og falloppbygging, inkludert vurdering av bæresystem. Tiltak bør gjennomførast for å sikre tilfredsstillande funksjon og fuktsikring.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at tettesjiktets alder er uvisst . Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg.

Avvik:

- Opninger i tettesjiktet (nemnt i pnkt. 7.1.1 og 7.1.2)

Holboring er ikkje utført. Det er gjennomført trådløs fuktsøk utan registrerte forhøgde verdier. Våtrommet er truleg lite brukt, og moglege lekkasjar eller fuktutvikling kan først koma til syne ved meir hyppig bruk. Sidan det er registrert grove avvik i tettesjiktet, vert full oppgradering vurdert som meir føremålstenleg enn lokale tiltak.

Opninger og skadar i tettesjiktet medfører auka risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjon.

Merknader:

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

Kjøkkentype: Ikea.

Kjøkkenet har ein-speigla frontar med demping i skuffer. Laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Komfyrvakt ved platetopp. Kjøkkenventilator 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.

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: U-sikkert. Dette er nærare vurdert i pnkt. 10.1.

Avvik:

- Opent mellom benkeplate og vegg.

Opninga kan medføre risiko for innsig av vatn og fukt til underliggjande konstruksjonar og bakvegg dersom det ikkje blir tetta. Det anbefalast å tette overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrenging.

Merknader: Det er ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin.

Krav om automatisk lekkasjestoppar vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert. Manglande lekkasjesikring vert difor ikkje vurdert som eit avvik, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige i kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i golv og underliggjande konstruksjonar.

Installeringa kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som enkel, kostnadseffektiv tryggleikstiltak med høg nytteverdi.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

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

Vassrør: Vassinntaket kjem inn på bad i tilbygg. Rør til vassinstallasjonane er av typen kobber. Stoppekran er funksjonstesta og fungerte som normalt på befaringsdagen.

Bustaden er tilknytt felles borehull saman med tre andre hytteeigarar. Heimelshavar opplyser at boreholet vart etablert av hytteeigar for om lag 15 år sidan. Anlegget er oppgradert og det har vore løpande vedlikehald. Vatn vert ført via Elvestadledning for å motverke frost. Det er opplyst at årleg eigarandel var kr 2 000 ved oppstart og pr. i dag er kr 3 000, regulert etter konsumprisindeks. Det føreligg ingen skriftleg avtale for bruk av boreholet. Dokumentasjon på vasskvalitet er ikkje framlagt. Utvendig stoppekran er ikkje kontrollert.

Avløp: Avløpsanlegget består av plastrør. Anlegget er hovudsakleg skjult, med unntak av vasslåsane under vask som vart kontrollert utan lekkasje ved synfaring. Plastmateriale kan bevege seg ved temperatursvingingar, noko som kan føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg kontroll og ettersnøing vert vurdert som del av normalt vedlikehald.

Anlegget er tilknytt privat septiktank med pumpe og spreiegrøft. Store delar av VA-anlegget ligg skjult i konstruksjonen, og skjulte avvik kan ikkje utelukkast. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anleggets alder er ukjent.

Avvik

- Anlegget er utsett for frostpåverknad, men det er opplyst at Elvestadledning er nytta.
- Dokumentasjon på vasskvalitet frå borehull manglar.
- Anlegget er av eldre dato og har usikker restlevetid jf. SINTEF Byggeforsk.

Manglande dokumentasjon på vasskvalitet inneber at det ikkje er stadfesta om vatnet tilfredsstiller krav til drikkevatt. Sjølv om Elvestadledning er etablert for frostbeskyttelse, kan anlegg av eldre dato vere sårbare for lekkasjar og funksjonssvikt.

Det vert anbefalt å innhente analyse av vasskvalitet og vurdere om det bør utarbeidast skriftleg avtale for vassforsyning. Vidare bør anlegget følgjast opp med jamnleg kontroll, med særleg fokus på eventuelle lekkasjar og frostpåverknad.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Bad ved kjøkken: OSO bereder på 198 liter og 2 kW effekt. Prod. år: 1992.

Bad i tilbygg: OSO bereder på 116 liter og 2 kW effekt. Prod. år: 2002.

Begge beredarar er plasserte i våtrom med sluk som lekkasjesikring (synet til punkt som omhandlar bad for opplysningar knytt til manglande fallforhold og skadar i tettesjikt).

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

Avvik:

- Bereder er over 20 år, og har ei ysikker gjennverande rest levetid jf. SINTEF Byggeforsk.
- Stikkontakt for varmtvannstank frå 1992 er heilt laus i vegg.

Beredarar som er eldre enn anbefalt brukstid kan ha auka risiko for lekkasje, funksjonssvikt, dårleg vasskvalitet og redusert energieffektivitet. Laus stikkontakt er eit el-teknisk avvik og kan medføre fare dersom belastning frå beredaren fører til varmgang eller svikt i kopling.

Det bør vurderast utskifting av beredar grunna alder. Stikkontakt må forankrast forsvarleg, og kontrollerast av elektrofagleg personell.

Merknader: Beredarar er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Bustaden er utstyrt med naturleg ventilasjon. Periodisk avtrekk frå kjøkkenventilator skapar undertrykk i bygget, og ny frisk luft kjem inn via friskluftsventilar i vegg, og ventilar integrert i vindauger. Løysinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande.

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

Avvik:

- Fleire opphaldsrom manglar ventilasjon. - Det er ingen luftveksling mellom rom.

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det vert gjort merkamheit i at undertekna 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.

To sikringskap er observert:

- Sikringskap kjøkken: Automatsikringar. Anlegget har ikkje kursforteiknelse, men kvar kurs har pålimte lappar som forklarar kva kursen dekkar.
- Sikringskap i tilbygg: Skrusikringar. Antallet sikringar samsvarar med kursforteiknelsen.

Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget har ein usikker alder. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Enkelte skadar er registrert i stikkontaktar.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Enkelte ledningar som er ført inn i sikringskapet manglar nippelføring/tetting.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

BRANN:

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

I denne fritidsbustaden er det røykvarsler i stova og i gang mellom soverom og bad i tilbygg.

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 står laust i inv. bod. Apparatet kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett for sikrere plassering og lettare tilgang.
- Brannteppe og slukkeskum på boks er observert på kjøkken.

REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke på vegg manglar i innvendig tropp. Troppa har over 10 cm lysopning mellom vange og vegg.
- Rekkverket på terrassen er målt til 95 cm høgde, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.

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

TING Å TENKE PÅ:

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

LOVLIGHETSMANGEL:

- Dagslysflate

I følge NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarende minst 10 % av rommets golvareal for å tilfredsstille kravet til dagslys.

Avvik er registrert: loftstova har vesentleg mindre dagslysflate enn minstekravet i forskrifta.

Dette inneber at romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

På grunn av manglande tilkomst på synfaringsdagen vert det anbefalt nærare kontroll av krypkjeller og takkonstruksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til forholda på tomta. Eigedommen er plassert i lett skrånande terreng, med parti der terrenget heller mot grunnmuren. Dette medfører at enkelte delar av grunnmuren til tider kan vere utsette for både overflatevatn og grunnvatn. Det skal nemnast at konstruksjonen ikkje har underbygd rom under terreng, og mindre avvik i terrengforhold vil difor ikkje føre til skade på bygningskroppen, så lenge eigar sikrar at det ikkje oppstår vassansamling langs muren.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Fukttinntrenging i overgangar kan over tid føre til skade på karmar og veggkonstruksjon. Punkterte ruter reduserer isolasjonsevna og gi dugg og kondens mellom glaslag. Manglande vannstokk aukar risikoen for råte og redusert levetid. Vedlikehaldsbehov bør følgjast opp for å avgrense vidare nedbryting. Overvaking og vedlikehald vert anbefalt. Lokal utbetring av detaljar (beslag, vannstokk, pakningar) bør vurderast for å oppretthalde funksjon og hindre fuktrelaterte skadar.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Manglande snøfanger kan medføre risiko for snøras frå taket. Dette kan føre til skade på personar, konstruksjonar og anna utstyr nær bygget.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tilstanden er vurdert til TG 2 grunna avgrensa kontrollmoglegheit og registrerte forhold ved taktekking (jf. punkt 4.2). Det kan ikkje utelukkast at avvik førekjem i skjulte konstruksjonar. Ekskrement frå mus er registrert.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Fukt og råte tyder på at konstruksjonen har vore utsett for fuktbelastning og vedlikehaldsmangel over tid. Trevirke i direkte kontakt med u-impregnert material og terreng aukar risikoen for vidare skadeutvikling og kan påverke både levetid og konstruksjonens funksjon. Vedlikehaldsmangel kan forsterke utviklinga over tid. Avviket i rekkverkshøgde er eit tryggleiksrelatert forhold og vert vurdert etter dagens krav, sjølv om konstruksjonen kan vere oppført etter tidlegare regelverk. Lokal utbetring og vedlikehald anbefalast for å hindre vidare fukt- og råteutvikling. Rekkverk bør vurderast justert til forskriftsmessig høgde for å betre tryggleiken.
7.1.1	Bad ved kjøkken Overflate vegger og himling
	Manglande ventilasjon. Det er ventil i vindaugskarm, men dette vert ikkje vurdert som tilstrekkeleg for å sikre god luftutskifting. Det manglar òg luftespalte i eller under dørblad, noko som hindrar nødvendig luftgjennomstrøyming mellom romma. Mangelfull ventilasjon aukar risikoen for fukt- og kondensbelastning, som kan gi opphav til skadeutvikling over tid. Det vert anbefalt å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte under dørblad for å sikre tilfredsstillande ventilasjon.
7.2.1	Bad i tilbygg Overflate vegger og himling
	Manglande ventilasjon aukar risiko for kondens og fuktbelastning. Krakkelering i himling kan vere påverka av varme og bidreg til svekking av overflata. Svelling i nedre del av veggplater indikerer påverknad frå vatn og kan utvikle seg ved vidare bruk. Vassstilførsler montert synleg innanfor våtsona med forankring mot baderomsplatene er ikkje ideelt, då eventuell lekkasje kan trenge vidare inn i konstruksjonen utan å bli oppdaga.
7.2.2	Bad i tilbygg Overflate gulv
	Manglande fall kan føre til at vatn blir ståande på golvet og aukar risikoen for fuktskadar. Silikonert dusjskinne fungerer som sperre og hindrar avleiing av lekkasjevatt mot sluk. Opning i golvbelegg innanfor våtsona kan gi direkte fuktbelastning på underliggande konstruksjonar. Svikt i golv tyder på underdimensjonering og kan påverke konstruksjonen sin bereevne og stabilitet. Det bør påreknast oppgradering av golvkonstruksjon og falloppbygging, inkludert vurdering av bæresystem. Tiltak bør gjennomførast for å sikre tilfredsstillande funksjon og fuktsikring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglande dokumentasjon på vasskvalitet inneber at det ikkje er stadfesta om vatnet tilfredsstiller krav til drikkevatt. Sjølv om Elvestadledning er etablert for frostbeskyttelse, kan anlegg av eldre dato vere sårbare for lekkasjar og funksjonssvikt. Det vert anbefalt å innhente analyse av vasskvalitet og vurdere om det bør utarbeidast skriftleg avtale for vassforsyning. Vidare bør anlegget følgjast opp med jamnleg kontroll, med særleg fokus på eventuelle lekkasjar og frostpåverknad.
10.2	Varmtvannsbereder

	Beredarar som er eldre enn anbefalt brukstid kan ha auka risiko for lekkasje, funksjonssvikt, dårleg vasskvalitet og redusert energieffektivitet. Laus stikkontakt er eit el-teknisk avvik og kan medføre fare dersom belastning frå beredaren fører til varmgang eller svikt i kopling. Det bør vurderast utskifting av beredar grunna alder. Stikkontakt må forankrast forsvarleg, og kontrollerast av elektrofagleg personell.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklimate, og økt energibruk for kjøkkenventilator er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Alle opphaldsrom skal ha ventilering. Luftespalter må etablerast mellom rom for å sikra god luftsirkulasjon. Syner til pnkt. 7 for informasjon rundt ventilasjon på våtrom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Sprekkene kjem truleg av bevegelse mellom eldre bygning og tilbygg. Leca toler lite bevegelse, og det oppstår lett sprekker når konstruksjonar set seg ulikt. Skeivheiter og registrert sig støttar vurderinga av ujamne rørsler over tid. Sprekkene har normalt avgrensa konstruktiv tyding, men vil føra til svekkelsar dersom utviklinga held fram. Det vert anbefalt jamnleg kontroll for å overvåke vidare utvikling av sprekker, skeivheiter og setningar. Kostnadsoverslaget knytt til TG 3 omfattar utbetring av registrerte avvik, som sprekkar, skeivheiter og lokale setningsskadar. Summen gjeld utbetring av enkeltpunkt og avgrensa tiltak, og inneber ikkje utskifting av heile bygningsdelen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
2.1	Yttervegger
	Fukt og råte i kledning og for eit punkt i bunnsvill tyder på at delar av veggkonstruksjonen har vore utsett for vedvarande fuktbelastning og manglande vedlikehald. Opningar mellom ulike typar kledning kan gi innsig av vatn og påskunde råteutvikling. Trevirke i direkte kontakt med terreng er særleg utsett for fukt og nedbryting, og dette aukar risikoen for vidare skadeutvikling. Sprekkdanning i kledning kan òg vere eit teikn på aldring og uttørring, og kan bidra til at vatn trengjer inn bak kledninga. Det bør gjennomførast utbetring av råteskada trekledning og bunnsvill, samt tetting av opningar i overgangar. Trevirke som står i direkte kontakt med terreng bør frigjerast frå bakken for å redusere fuktbelastning. Vidare overvaking er nødvendig for å avdekke eventuell utvikling. Prisestimatet tek utgangspunkt i punkt-utbetringar i råten material.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Lufting av takkonstruksjonen skal normalt etablerast under taktroa, mellom isolasjonen og undertaket, for å sikre luftgjennomstrøyming og redusere risiko for kondens og fuktbelastning. Det er ikkje observert slik lufting, noko som gjer takkonstruksjonen sårbar for fuktrelaterte skadar. Når det gjeld lekter under taktekkinga, skal det vere både vertikale og horisontale lekter. Dei vertikale lektene blir montert direkte på undertaket og sikrar drenering og avrenning dersom lekkasje eller kondens oppstår. Dei horisontale lektane ber sjølve takplatene. I dette tilfellet manglar dei vertikale lektane, noko som hindrar fri avrenning og gjer at oppbygginga vert kategorisert som ein risikokonstruksjon. Prisestimatet tek utgangspunkt i full utbetring av nevnte avvik.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.1.2	Bad ved kjøkken Overflate gulv
	Manglande fall medfører at vatn blir ståande på golvet, med risiko for fuktinntrenging i konstruksjon. Skadar og opningar i beleg, samt manglande tetting i overgangar, gir redusert fuktsikring og auka risiko for vassinnsig. Dette er nærare vurdert i pnkt. 7.1.3. Syner til pnkt. 7.1.3 for prisestimat.
7.1.3	Bad ved kjøkken Membran, tettesjiktet og sluk
	Holboring er ikkje utført. Det er gjennomført trådløs fuktsøk utan registrerte forhøgde verdiar. Våtrommet er truleg lite brukt, og moglege lekkasjar eller fuktutvikling kan først koma til syne ved meir hyppig bruk. Sidan det er registrert grove avvik i tettesjiktet, vert full oppgradering vurdert som meir føremålstenleg enn lokale tiltak. Opningar og skadar i tettesjiktet medfører auka risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Bad i tilbygg Membran, tettesjiktet og sluk
	Holboring er ikkje utført. Det er gjennomført trådløs fuktsøk utan registrerte forhøgde verdiar. Våtrommet er truleg lite brukt, og moglege lekkasjar eller fuktutvikling kan først koma til syne ved meir hyppig bruk. Sidan det er registrert grove avvik i tettesjiktet, vert full oppgradering vurdert som meir føremålstenleg enn lokale tiltak. Opningar og skadar i tettesjiktet medfører auka risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-