

Einebustad
Teigdalsvegen 47
5707 Evanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 08/10/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.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:385, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Andreas Vaksdal
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	621 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1920. Opplyst

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

08.09.2025

GENERELT:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

UTVENDIG:

- Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Andreas Vaksdal

Tilstede under befaringen:

Andreas Vaksdal

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 621kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn.

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.

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

- Aktsomheitsområder for flom.

- Skredfarsone for 1000års skred og 5000års skred.

- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført i 1920. Grunnmuren er oppført i naturstein, med delar forsterka eller supplert med betong på eit seinare tidspunkt. Det er opplyst at bustaden er tilbygd fleire gonger. Innvendige golv og etasjeskilje er hovudsakleg oppført i trekonstruksjon og har hovudberande konstruksjon i lafta tømmer. Ytterveggane består av tømmer som utvendig er kledd med trekledning. Bygningen har saltak tekt med Decra stålpanner frå 2010.

I hovudsak vindauger av type 2-lags isolerglas frå 2009, montert i trekarm. Dører er av ulike årstall og kvalitet, noko som er vanleg i eldre bygg.

Bustaden ber preg av alder kombinert med seinare vedlikehald og oppgraderingar. Konstruksjonane har likevel ei avgrensa isolasjonsstandard og teknisk løysing samanlikna med dagens krav.

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.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon fra 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 pårekast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor pårekast 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 vedlikeholdsmangel, 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:**

- 2 stk. vedomnar i 1. etasje
- Luft-luft varmepumpa på kjøkken.
- Varmekabel på bad og vaskerom.
- Elles elektrisk oppvarming som panelomnar ol.

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.

Takkonstruksjon og utlufing vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølvsjå om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført
- Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg 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. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av

Himling: Malte takplater av huntonitt og/eller spon. Trepanel i nokre rom.

Vegg: Tømmervegger og malte huntonittplater. Fliser på bad.

Golv: Tregolv og laminat. Belegg i entre. Fliser på bad.

Diverse overflater er registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte 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.
- Skeivheitar på etasjeskille, utover dagens krav i standarden, er registrert.

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:**GENERELT:**

Heimelshavar opplyser at det kvart år på hausten vert registrert mus i bustaden. Utettheitar i eldre grunnmurar gjer at slik aktivitet er vanleg i eldre bygningar, sjølv om det er gjort tiltak på utvendig fasade.

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 ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert større ujanmheiter og skeivheiter i golv.

BOD 2. ETASJE:

I bod i 2. etasje har det vore planlagt å etablere eit våtrom. Vanntilførsel og avløp er tilrettelagt, men elles er rommet uinnreia. Underteikna vurderar bruken av rommet i dag til bod.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at han har lite kunnskap om endringar som er gjort og informasjon er basert på tidlegare tilstandsrapport.

- Bad renovert i 2010.
- Nytt yttertak i 2010.
- Kjøkkeninnreiing av nyare dato, men ukjent alder.
- Vaskerom renovert, men ukjent alder.
- Nye røyr i røyr vannledninger, men ukjent alder.

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
2. etasje	88	0	0	0	64	24
1. etasje	90	0	0	41	90	0
Kjellar	0	38	0	0	0	38
SUM BYGNING	178	38	0	0	154	62
SUM BRA	216					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Løe 2. etasje	0	48	0	0	-	-
Løe 1. etasje	0	49	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	97	0	0	-	-
SUM BRA	97					

BRA-i:**2. ETASJE:**

Soverom (sør) - 20,5kvm med 1,08m - 2,41m takhøgd. (22,2kvm golvareal)
Bod (bad) - 9,4kvm med 1,19m - 2,38m takhøgd. (11,2kvm golvareal)
Soverom (aust) - 11,8kvm med 2,08m - 2,38m takhøgd.
Gang - 8,5kvm med 2,42m takhøgd.
Soverom (vest) - 8kvm med 1,78m - 2,38m takhøgd.
Bod - 7,3kvm med 1,19m - 2,42m takhøgd. (8,7kvm golvareal)
Soverom (nord) - 11,3kvm med 2,40m takhøgd.
Kneloft - 4,9kvm med 1,16m - 2,40m takhøgd. (6kvm golvareal)

1. ETASJE:

Kjøkken - 27,1kvm med 2,44m takhøgd.
Entre - 6,5kvm med 2,26m takhøgd.
Hall - 10,1kvm med 2,38m takhøgd.
Stova - 22,3kvm med 2,42m takhøgd.
Gang - 5,3kvm med 2,20m takhøgd.
Bad - 6,9kvm med 2,22m takhøgd.
Vaskerom - 6,3kvm med 2,28m takhøgd.

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. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:**KJELLAR:****Kjellar sør:**

Bod - 6,3kvm med 1,91m takhøgd.
Bod - 18,5kvm med 1,91m takhøgd. (2,9kvm opptatt av gruve)

Kjellar nord:

Bod - 13kvm med 2,06m takhøgd.

LØE:

1. etasje - 49kvm
1. etasje - 48kvm

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

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 forekomma. Begrunnelse:

- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Retning- og høgdeavvik på veggar og etasjeskilje.
- Ulik høgde til skråhimling i andre etasje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

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

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

GENERELT:

- I 2. etasje er det skråhimlingar som medfører at delar av arealet ikkje har tilstrekkeleg takhøgd etter gjeldande målereglar. Areal som ikkje er målbart er difor ikkje medrekna i arealtabellen, men er beskrive her og i punkta BRA-i/BRA-e.

Totalt golvareal i 2. etasje: ca. 93kvm.

- Bustaden har kaldt loft. Kaldt loft har ikkje tilstrekkelig takhøgd til å vera målbart areal, men arealet kan potensielt verta nytta til lagring. Areal på kaldt loft er målt til ca. 30kvm.

- Bod mot sør-aust i 1. etasje er tiltenkt å nyttast som våtrom. Det er lagt fram vanntilførsel og avløp. Takstmann vurderar dagens bruk av rom til bod. Derav er rom vurdert som s-rom.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Inngangsparti - 4,3kvm.

- Frittstående terrasse - ca. 37 m². Konstruksjonen ligg i høgde tilsvarende 2. etasje, men har ikkje direkte tilkomst frå bustaden.

Tilkomsten skjer frå terreng via trapper opp til terrassen. Derav er TBA beskrive til 1. etasje i arealtabellen.

GARASJE / UTHUS:**LÅVE:**

Låven er oppført i trekonstruksjon på delvis betong- og natursteinsmur, med saltak tekt med bølgeplater av eternitt (asbesthaldige plater må kunne påreknast).

Bygningen hadde tidlegare omfattande teikn til slitasje og forfall, men heimelshavar opplyser at fleire utbetringar er gjort etter synfaringa. Mellom anna er råte 4x4" stolpar skifta ut med nye, konstruksjonen er stiva av med 2x4", det er montert ny kledning nokre og nye hjørnebord nokre stader, samt at terrenget rundt låven er grave noko ned for å leie vatn bort frå kledning og trekonstruksjonar. Sjølv med dei utførte tiltaka framstår bygningen framleis med redusert teknisk standard ihht. dagens standard. Eit vindauga er delvis provisoriske med pleksiglass, og fleire karmar og omrammingar har skade og forfall. Innvendig er det registrert nokre fuktmerker, råte og deformasjonar i delar av konstruksjonen. Deler av golvet har setningar og opningar ned til grunn. Risiko for fukt- og råteskadar, samt trekk og fuktinnsig er fortsatt til stades.

Låven vert nytta som lager. Tiltaka som er gjort har betra situasjonen, men bygget har framleis behov for ytterlegare vedlikehald og utbetringar dersom det skal setjast i ein stand med lang haldbarheit.

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**

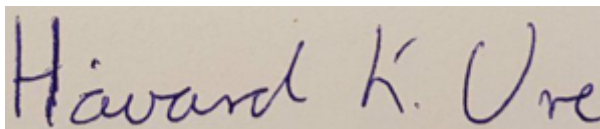
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

08/10/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnmurar og drenering er frå byggeår, med dei kvalitetar og avgrensingar dette inneber. Grunnmurar er i hovudsak oppført i naturstein, medan delar seinare er supplert med støypt ringmur. Det er registrert avskalling av puss samt riss og sprekker i murverket.

Det er opplyst i tidlegare tilstandsrapport at drenering er frå ca. 1950 og oppført etter datidas standard. På synfaringdagen vart det registrert fuktinnsig i kjellar, noko som truleg har samband med sviktande drenering og manglande fuktsikring mot terreng. Sjå òg punkt 1.2 for nærare omtale av forholda i kjellar.

Takrennedløp er ført til terreng, som påfører unødvendig vanntrykk mot bygningskroppen.

Byggegrunn er ikkje kjent. Basert på byggeår er det sannsynleg at det er nytta stadlege massar utan moderne kapillærbrytande lag.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt renovering av drenering og grunnmurar. Meirkostnader mtp. skjulte feil og manglar må reknast med.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Kjellaren er oppdelt i to bodrom og framstår som uinnreidd. Bjelkelag mot 1. etasje er i hovudsak synleg. På nordvendt side er det montert asfaltplater i himling, men desse er ikkje tilstrekkeleg montert, og delar av isolasjonen ligg eksponert. Slik utføring aukar risiko for fuktopptak i treverket.

Ved fuktmåling i trevirke vart det jamt over registrert forhøgde verdiar i heile kjellaren, fleire stader over 20 vektprosent. Dette viser at konstruksjonane står i eit vedvarande fuktig miljø og sopp-/muggdanning er i gang. Det er og registrert aktivitet frå borebiller eller liknande i bjelkar. I tillegg er det observert spor som kan likne på aktivitet frå borebiller i fleire delar av treverket. Samstundes er det verken etablert ventilasjon eller dampsperre mot grunnen, noko som gjer at fuktinnhaldet i rommet er høgt og treverk trekker til seg fukt og kan utvikle skadar over tid.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt renovering av kjellar. Punktet må sjåast i samband med drenering. Meirkostnader må reknast med grunna skjulte feil og manglar.

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 veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Bustaden er plassert i skrått terreng, noko som gjer at overflatevatn naturleg renn mot bygningskroppen. Dette vil auke belastninga på drenering og grunnmur.

For å redusere tilførselen av overflatevatn bør det etablerast tiltak i samband med drenering, til dømes avskjeringsgrøfter, oppfylling bak støttemurar eller andre løysingar som leiar vatnet vekk frå bygningen.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Konstruksjon i hovudsak av tømmervegger med nyare kledning utvendig. Det er registrert asfaltplater bak kledning. Alder på kledning er ukjent. Konstruksjonen er kledd med liggande trekledning, noko som gir avgrensa tilgang til kontroll av veggstrukturen. Veggane er visuelt inspisert både utvendig og innvendig utan registrerte skeivheiter eller svankar utover normalen. Skjulte feil kan likevel ikkje utelukkast, særleg i rammeverket nedst mot grunnmur, der vatn kan trenge inn via vindaug og dører. Slike forhold kan ikkje avdekkast utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledninga er kontrollert visuelt og med stikktaking på særleg utsette stader, som nedkant på kledning og rundt vindaug. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved synfaring. Treverk som står eksponert for sol, regn og vind vil likevel få naturleg slitasje, og jamnleg vedlikehald er nødvendig for å oppretthalde kvaliteten.

Deler av kledninga ligg nært terreng, noko som vil redusere levetida og krev hyppigare vedlikehald. Det er registrert svertesopp på fleire fasadar, særleg på nordvendt fasade. Lufting bak kledning er vurdert ut frå lufttilførsel nedst på vegg, og det er registrert noko ventilasjon her. Vidare opp på vegg er det ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive undersøkingar. Museband er observert.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Bustaden har vindaug av typen tolags isolerglas i trekarm. Ifølgje tidlegare tilstandsrapport er vindauga frå 2009, men dette kunne ikkje stadfestast ved kontroll då produksjonsår ikkje var synleg. I tillegg er det eitt eldre vindaug med eittlags glas på soverom i 2. etasje, samt eitt eldre tolags vindaug på kjøkken i 1. etasje, begge med ukjent årstal. På vindaug i 2. etasje er det registrert tydelege fukt skjolder og utslag på fuktmåling.

Det vart ikkje observert punkterte ruter ved synfaring, men slike forhold kan ikkje utelukkast, då dei ofte først kjem til syne under andre årstider eller vêrforhold.

Utvendig er vindauga belista med trevirke og har vannstokk over og under. Vannstokkane er montert utan blikkeslag, noko som gir auka risiko for fuktinntrenging og forkorta levetid. Ved stikktaking vart det registrert noko mjukt trevirke i enkelte vannstokkar.

Ytterdørene framstår i generelt grei stand, men med noko elde og slitasje. Ytterdør ved vaskerom står særleg utsett då den ikkje er overbygd, og tek i karm ved opning og lukking.

Tilfeldig utvalde vindaug og dører vart funksjonstesta utan at det vart registrert større avvik. Normalt vedlikehald som overflatebehandling, vask, smøring og justering er nødvendig for å oppretthalde funksjon og levetid. Pakningar i eldre vindaug og dører viser aldringsteikn og har redusert tetthet og isolasjonsevne.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt utskifting av vindauga på soverom i 2. etasje. Ver obs på eventuelle råteskader i konstruksjonen rundt vindauga som fylgjer av utetthetar i vindauga.

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.

Den høge avstanden frå terreng til tak utgjer 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, kontroll på kaldt loft og opplysningar frå heimelshavar.

Ved visuell kontroll vart det ikkje registrert feil eller manglar på konstruksjonen. Det gjerast merksam på at bustaden er oppført i ei tid då materialkvalitet, byggeskikk og utføring ikkje var på nivå med dagens standard. Noko ujamnheiter i overflater må påreknast på takkonstruksjonar av denne alderen.

Takkonstruksjonen blir vurdert til å vere i normal stand sett i samanheng med alder, men bør haldast under jamnleg tilsyn. Vidare vurderingar bør gjerast fortløpande, særleg med tanke på alder og naturleg slitasje.

Merknader:

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og kaldt loft. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma.

Ifølgje tidlegare tilstandsrapport vart yttertaket utskifta i 2010, og det er i dag tekt med stålpanner. Det er ikkje dokumentert om undertaket vart skifta samtidig. Ved kontroll frå kaldt loft ser det ut til å vere nytta asfaltimpregnerte sutaksplater, noko som ikkje var vanleg i 1920. Dette tilseier at undertaket truleg vart fornya då yttertaket vart lagt om. Utvendig vart det registrert ein del mose på taket. Mose bind fukt og kan medføre frostskeidar, oppsprekking og redusert levetid på taktekkinga. Det er heller ikkje montert snøfangerar på taket. Dette var eit krav då taket vart skifta i 2010, og manglande sikring utgjer eit avvik frå gjeldande regelverk på oppføringstidspunktet.

Ved kontroll frå loft vart det registrert fukt i takkonstruksjonen i området rundt gjennomføring for skorstein mot sør. Nøyaktig lekkasjepunkt kunne ikkje fastslåast, men funna tyder på utettheiter i taktekkinga. Forholdet må undersøkast nærare, og tiltak bør gjennomførast snarast for å hindre utvikling av skade på takkonstruksjonen.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt vidare undersøking og utbetring av lekkasje rundt skorstein, samt etablering av snøfanger på takflata.

5. Loft

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.

Basert på erfaring kan fuktigheit trenge inn under visse årstider og varierende værforhold. Slagregn, kombinert med vind, kan auke risikoen for lekkasjar og eksponera svake punkt i takkonstruksjonen. Det vert difor generelt anbefalt å utføre regelmessig kontroll av innvendige overflater, samt kaldtloft og kryperom. Dette gjer det mogleg å oppdage eventuelle avvik på eit tidleg stadium, slik at nødvendige tiltak kan iverksetjast før det oppstår skade.

Kaldtloftet er oppført med sperrekonstruksjon og undertak av sutaksplater/asfaltimpregnerte plater. Loftet er delvis tilgjengeleg for inspeksjon. Det er lagt isolasjon i bjelkelag mot underliggende etasje, men isolasjonen er ujamn og har fleire opningar. Dette reduserer isolasjonseffekten og kan gje kuldebroar.

Fuktmåling i trevirke viste verdiar over 24 vektprosent, noko som indikerer fuktinnslag i takkonstruksjonen.

Det er observert misfarging og teikn på råde i treverk, særleg i nærleiken av gjennomføringar.

Det er registrert ekskrement på loft. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore fanga mus på loft i sitt eiga, men det har vore flaggermus der.

Luftinga på loftet framstår som utilstrekkeleg. Samstundes må det gjerast merksam på at auka lufting åleine ikkje nødvendigvis er rett tiltak. Dersom dampsperre og isolasjon mot 2. etasje ikkje er tette nok, kan auka lufttilførsel medføre kaldare loft og større potensiale for kondens i vinterhalvåret.

Merknader: Takstmannens prisvurdering må sjåast i samnheng med punkt 4.2. Tiltak bør planleggjast heilskapleg for å unngå nye skadar.

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er oppført sør-aust på tomte. Alder på konstruksjonen er ukjent. Tilkomsten for kontroll er noko avgrensa. Konstruksjonen er enkel, med bjelkar som kviler direkte på søyler sett ned i terreng. Det er ikkje observert fundamentering av søyler. Slike løysingar er vanleg for enklare terrassar, men dei gjev redusert stabilitet og auka slitasje over tid.

Bjelkane har relativt lange spenn, noko som kan medføre nedbøyningar og i ytterste konsekvens brudd dersom belastninga blir stor. Det er observert ujamnheiter i terrassedekket, noko som kan vere ein indikasjon på nedbøyning eller mindre forskyvingar i underliggende konstruksjon.

Overflate på terrassedekket framstår elles i grei stand, men med behov for normalt vedlikehald som vask, reingjering av sprekker og regelmessig behandling for å hindre fuktopptak og råde.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Himling består av malte plater, medan veggar er kledd med fliser. Overflatene framstår i normal stand, alder og bruk tatt i betraktning, utan registrerte skadar eller særlege avvik ved synfaring.

Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk frå rommet, samt spalte under dørblad for tilførsel av luft. Løysinga gir tilfredsstillande luftutskifting under normalt bruksmønster.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Baderomsgolv er belagt med fliser. Overflatene framstår generelt i grei stand, men det vart registrert hul lyd i fleire fliser jamt over golvet. Dette kan indikere bom i flisene, noko som gir auka risiko for sprekkdanning og mogleg skade på underliggende membran.

Ved måling av fall på golvet vart det registrert tilnærma flatt gulv over heile arealet. Det er ikkje tilfredsstillande fall mot sluk, og høgdeforskjellen frå membran ved dørterskel til sluk er ikkje i samsvar med krava. Dette inneber at vatn kan renne mot dør og vidare til tilstøytande rom. Plassering av dusj nært dør forsterkar risikoen for uønskt vannbelastning i området. Anbefalar vidare bruk av baderkar eller dusjakbinett for å hindre fukt som renn ut på gulv.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Baderommet er belagt med fliser, med antatt membran under som tettesjikt. Ved kontroll av sluk er det registrert membran under klemring, noko som tyder på at membran er etablert. Badet er opplyst å vere renover i 2010, og er dermed ca. 15 år gammalt. Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere membran, og vurdering skjer difor på bakgrunn av alder og visuell observasjon.

Dør til badet er plassert i våsone for dusj, og vert kontinuerleg eksponert fukt. Døra er ikkje utført i vannbestandig materiale, noko som aukar risikoen for oppfukting, svelling og skade på både dørblad og karm.

Med bakgrunn i alder på membranen, generell slitasje og utforming med bygningsdelar som ikkje er tilpassa våsone, vert tilstanden vurdert til TG2.

Det er gjennomført fuktsøk frå tilstøytande rom til bad. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Himling består av malte plater, medan veggar er kledd med malte panelplater. Éin vegg er oppført i tømmer. Overflatene framstår i generelt god stand sett i samanheng med alder, men noko slitasje og normal elde er registrert. Platene som er montert er ikkje fuktbestandige, og ved vannsøl eller høg fuktbelastning vil veggflatene kunne trekke til seg fukt og ta skade.

Ventilasjonen er løyst med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilførsel av luft. Løysinga vurderast å vere enkel, men tilstrekkeleg under dagens bruksmønster.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Golv er belagt med beleg. Generell elde og slitasje er registrert. I hjørne er det observert manglande sveis/tetting av beleg, noko som kan medføre redusert funksjon som tettesjikt dersom lekkasje oppstår. I overgang gulv til vegg er det registrert hulrom bak beleg, som aukar risiko for slitasje som hull i beleg.

Ved måling av fall er det registrert noko helning mot sluk, men ikkje tilstrekkeleg ift. dagens krav. Det er oppkant ved dørterskel, noko som reduserer risikoen for at vatn renn vidare til tilstøytande rom.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Golv har belegget som fungerer som tettesjikt. På vegg er det ikkje montert materialar som er godkjent tettesjikt. Alder på tettesjikt er ukjent.

Belegget har fleire feil og manglar, jf. føregåande punkt, noko som inneber risiko for at fukt kan trenge inn ved lekkasje eller vannsøl. Vegg i våtsone er utan godkjent tettesjikt, noko som gir vesentleg høgare risiko for fuktskadar. Belegg er ført ned i sluk, vidare er det ikkje mogleg å kontrollere om sluk er tilfredsstillande montert.

På grunn av at vegg er oppført i tømmer og det er manglande tilkomst frå undersida, er det ikkje utført hullboring frå tilstøytande rom for fuktkontroll.

Merknader: Taksmannens prisvurdering er tiltenkt å monterre belegg ihht. monteringsveiledning og tettesjikt i våtsoner på vegg.

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

Kjøkkeninnreiinga er truleg frå IKEA, alder er ukjent. Det er profilerte frontar og laminat benkeplate, med skuffer og skap i både over- og underskap. Vanntilførsel og avløp er av nyare dato. Kvitevarer er frittstående og vart ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilator over koketopp har avtrekk direkte til friluft.

Dobbel vask med eittgreps blandebatteri er montert. Trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande, og det vart ikkje registrert lekkasjar frå vannlås. Fuktmålingar på golvet i utsette område gav ikkje utslag på forhøga fuktverdiar. Jamnleg kontroll av rør og koplingar er likevel anbefalt som ein del av normalt vedlikehald.

Det gjerast merksam på at det frå 2010 vart krav om automatisk lekkasjestopp i rom utan sluk med utstyr tilkopla vatn. Automatisk lekkasjestopp er ikkje registrert her. Monteringsår på kjøkkenet er ukjent, men det er truleg etablert etter 2010.

Merknader: Heimelshavar opplyser at det er kvar haust er fanga mus i musefelle på kjøkken.

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

Sjå punkt 1.2 for utgreiing om rom under terreng/kjellar.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Sjå punkt 1.2 for utgreiing om rom under terreng/kjellar.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Sjå punkt 1.2 for utgreiing om rom under terreng/kjellar.

Merknader:

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

Vatn vert fordelt til installasjonane via røyr-i-røyr-system. Fordelarskap er plassert på bad og har drenering som skal leie eventuelt lekkasjevatt til golv med sluk, noko som fungerer som lekkasjesikring.

Ved kontroll er det registrert at ytterrøyr ikkje er trekt heilt inn i fordelarskapet. Dersom det oppstår lekkasje i innerrøyrret, er det avgjerande at vatnet vert ført tilbake til skapet. Når ytterrøyr ikkje er korrekt ført inn, kan lekkasjevatt i staden renne inn i veggkonstruksjonen.

Vassinntak og stoppekran er observert i kjellar. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte tilfredsstillande på synfaringsdagen. Største delen av røyrer ligg skjult og er ikkje mogleg å kontrollere. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

Avløp:

Avløpsrør er ei blanding av plast og støypejern. Vasslåser under vask på bad, vaskerom og kjøkken vart kontrollert. Det er registrert lekkasje i vasslås på vaskerom. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale utvidar seg og trekkjer seg saman ved temperatursvingingar, slik at det kan oppstå lekkasje i koplingar på vasslåser. Jamnleg kontroll og etterskriving er anbefalt som del av normalt vedlikehald.

Det er lite informasjon om avløpsluftinga og det er ikkje tilgjengelig for kontroll. Avløpslufting skal vera ført over tak. Det er ikkje opplyst om problem med vakuum i avløpsanlegget. Eldre støypejernsrør har ein slik alder at lekkasjar ikkje kan utelukkast, medan nyare rør vurderast å vere i betre stand, alder tatt i betraktning.

Største delen av røyrer ligg skjult og er ikkje mogleg å kontrollere. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

CTC Ferro varmtvassberedar med produksjonsår 1997. Elles er det lite informasjon å hente då spesifikasjonane er slitt vekk.

Med bakgrunn i alder er beredaren nær slutten av forventa levetid. Det er ikkje registrert konkrete feil eller lekkasjar på synfaringsdagen, men funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå i nær framtid.

Beredaren er plassert i kjellar med fuktig miljø, noko som kan påverke levetida negativt.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom. Avtrekka er i periodisk bruk.

Den eksisterande ventilasjonsløyisinga kan fungere tilfredsstillande med dagens bruksmønster. Endringar i bruken av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan likevel medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde sunt inneklima og hindre fuktproblematikk.

Løyisinga er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som kan gjere det meir krevjande å sikre tilstrekkeleg luftutskifting. Tilførsel av frisk luft er særleg viktig i våtrom og på kjøkken for å fjerne fuktig luft.

I rom under terreng er det ikkje ventilasjon, noko som bidreg til fuktig klima og kan påverke konstruksjonar mot etasjen over.

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.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg med ukjent alder.

El. Anlegg: Sikringskap i gang i 2. etasje. I hovudsak automatsikringar med nokre skrusikringar. Det er registrert hull i sikringskapet. Då sikringskap er ei eiga branncelle, er dette uheldig mtp. brannspredning. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Merknad:

- Eldre komponentar kombinert med nyare komponentar.
- Trekkerøyrer på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Enkelte lause leidningar

Det er ikkje opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).

Det er lagt fram samsvarserklæring frå utført arbeid i 2010, som omhandlar bad, stova, arbeidsrom og stikk soverom.

Elles er det ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt og på utført arbeid i etterkant.

Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**TILSTANDSGRADER:**

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

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikke at det er akutte eller alvorlige skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikke vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikke vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerhetsmessig risiko.

BRANN:

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

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.

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 manglar i innvendig tropp.
- Rekkverket på terrasse tilfredsstiller ikke dagens krav til høgde på 100 cm.
- Deler av rekkverk manglar på terrasse.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikke 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 ikke 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 nokre soverom og stova i 1. etasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Utan tiltak kan overflatevatn gi auka fuktbelastning på grunnmur og kjellar. Dette aukar risikoen for fuktskadar, redusert inneklimate og forkorta levetid på konstruksjonane. Tiltak bør vurderast for å hindre uønska skadeutvikling over tid.
2.1	Yttervegger
	Kledning som ligg nært terreng og manglande dokumentert lufting aukar risikoen for fuktinntrenging, råteskadar og forkorta levetid. Overflateangrep som svertesopp er primært estetisk, men kan vere eit teikn på fuktig klima som på sikt kan gi større belastning på treverket. Skjulte skadar kan ikkje utelukkast, og jamnleg vedlikehald og oppfølging er viktig for å hindre skadeutvikling.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Alder på konstruksjonen inneber at skjulte svakheiter kan oppstå over tid, sjølv om det ikkje er registrert konkrete avvik i dag. Manglande oppfølging kan føre til at mindre skadar utviklar seg til meir omfattande forhold dersom dei ikkje blir oppdaga tidleg.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglande fundamentering kan over tid føre til setningar i konstruksjonen og redusert bereevne. Langspenn i bjelkar aukar risikoen for ytterlegare nedbøying, og konstruksjonen bør følgjast opp med jamnleg tilsyn. Eit eventuelt brot i bjelkar vil kunne gje tryggleiksrisiko ved bruk. Vedlikehaldsarbeid og mogleg forsterking av berande konstruksjon bør vurderast for å sikre vidare levetid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Manglande fall mot sluk aukar risikoen for vassansamling på golvet og for lekkasje mot tilstøytande rom. Hul lyd/bom i fliser kan føre til oppsprekking eller lause fliser, og i verste fall skade membranen under. Samla sett gir dette auka sannsyn for fuktskadar dersom tiltak ikkje vert vurdert.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen nærmar seg normal teknisk levetid, og skjulte skadar kan ikkje utelukkast. Alderen, kombinert med dør i våtsone, gjev vesentleg auka risiko for fuktskadar i konstruksjonen. Skadar kan oppstå både på overflater og i underliggende konstruksjonar, og kan på sikt medføre kostbare utbetringar. Jamnleg tilsyn er nødvendig, og tiltak for å redusere vassbelastning mot døra bør vurderast.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Overflater som ikkje er fuktbestandige har avgrensa levetid i rom med vassinstallasjonar. Dersom veggane vert utsett for vannsøl, kan det oppstå oppfukting, misfarging og på sikt råteskadar. Ventilasjonsløysinga sikrar normal luftutskifting, men må haldast i drift for å redusere risiko for fuktrelaterte skadar.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Manglande sveis i hjørne, luftlommer under belegget i overgangar og utilstrekkeleg fall mot sluk gir auka risiko for at vannøl kan trenge inn i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskadar i underliggende materiale. Oppkant ved dør gir noko beskyttelse, men golvet bør haldast under tilsyn og tiltak vurderast ved teikn til oppfukting.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Manglande lekkasjestopp inneber auka risiko for vasskader dersom det skulle oppstå lekkasje frå oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller tilkoplingar. Normalt vedlikehald og jamnleg tilsyn er avgjerande for å redusere risikoen. Elles framstår kjøkkenet i normal stand, med forventa slitasje ut frå alder.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mangelfull innføring av ytterrør i fordelarskap gjev risiko for skjulte fuktskadar i vegg ved lekkasje i innerrør. Lekkasje i vasslås på vaskerom viser at delar av anlegget treng vedlikehald. Eldre støypejernsrør kan medføre framtidig lekkasjerisiko. Sidan anlegget i stor grad er skjult, kan det utviklast skadar som ikkje blir synlege før dei har fått eit visst omfang.
10.2	Varmtvannsbereder
	Eldre beredar har auka risiko for driftsstans og lekkasje. Ved lekkasje kan det oppstå fuktskadar i kjellar og konstruksjonar rundt. Det anbefalast å følgje med på tilstanden og vurdere utskifting innan rimelig tid for å redusere risiko for skade.
10.5	Ventilasjon
	Manglande ventilasjon i rom under terreng aukar risikoen for fuktansamling, som kan føre til råteskadar, muggvekst og svekka inneklimate. Bustaden bør haldast under tilsyn, og det kan vere aktuelt å etablere betre ventilasjonsløysingar ved endra bruk eller dersom det oppstår fuktproblem.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglande eller sviktande drenering vil kunne føre til auka fuktinntrenging i murar og kjellarkonstruksjon. Over tid kan dette gi redusert bereevne i murverk, meir omfattande skadar på puss og overflater, samt dårlegare inneklima. For å redusere risiko bør tiltak knytt til drenering og fuktsikring vurderast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	Vedvarande høge fuktverdiar gir stor risiko for råte- og muggvekst i trekonstruksjonar, med mogleg svekking av bereevne og negativ påverknad på inneklima. Manglande ventilasjon forsterkar risikoen ved at fukta blir ståande. Observasjonar som kan tyde på borebilleaktivitet inneber ytterlegare risiko for nedbryting av treverk, særleg dersom fuktige forhold held fram. For å redusere skadeutvikling bør det vurderast tiltak som betre drenering, etablering av ventilasjon og fuktsikring mot grunnen, samt nærare undersøking for å avklare mogleg insektangrep.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre vindauger med fuktskjolder og sviktande tetting har redusert levetid og kan over tid utvikle råteskadar. Manglande beslag på vannstokkar aukar risikoen for fuktinntrenging i karmar og omkringliggende konstruksjonar. Slitasje og dårleg tetting i pakningar kan gi varmetap og trekk. Dører som står eksponert utan overbygg er meir utsette for nedbryting og forkorta levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Fuktinntrenging rundt skorstein inneber vesentleg risiko for råte- og muggutvikling i trekonstruksjonane, og kan på sikt svekke bereevna. Manglande snøfangarar medfører fare for nedfall av snø og is, noko som kan gi både personskade og materielle skadar. Mosevekst aukar risiko for fuktopphoping, frostsprenging og forkorta levetid på taktekkinga. Samla sett vurderast taket til TG3 grunna påviste fuktforhold og manglande sikkerheitsutstyr.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuktinnsig og høge fuktverdiar kan medføre utvikling av råteskadar i takkonstruksjonen. Gnagarskadar svekkjer isolasjon og trekonstruksjonar, og kan gje hygieniske problem. Mangelfull eller feil tilpassa ventilasjon kan forverre kondensproblematikken dersom ikkje dampsperre og isolasjon blir oppgradert samtidig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglande godkjent tettesjikt i våtsone medfører høg risiko for lekkasje inn i underliggende konstruksjonar, med mogleg utvikling av råte, mugg og store følgeskadar. Feil og manglar i golvbelegg aukar risikoen ytterlegare. Sidan delar av konstruksjonen ikkje kan undersøkast, er skadeomfang usikkert, og skjulte skadar kan ikkje utelukkast. Tiltak bør gjennomførast snarast for å hindre eventuelle fuktskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-