

Sjølveigar fritidsbustad  
Langedalsvegen 65  
5713 Vossestrand



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Bjørnar Helland**  
Dato: 22/01/2024

Songvesborgi 26  
Voss 5700  
97753265  
post@verdibbygg.com

**VERDIBYGG**<sup>AS</sup>  
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:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:351, Bnr: 3
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kirsten Kyte Framnes
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	856 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Sti
<b>Vann:</b>	Ikkje innlagt
<b>Avløp:</b>	Til grunn
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	1558
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikkje framlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje framlagt
<b>Byggear:</b>	1970 tallet

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	17.01.2023
<b>Forutsetninger:</b>	Vær: Tørt, kaldt (- 14) og store snømengder på befaringsdagen. Snømengdene gar begrensa oversikt av utvendige bygningsdeler. Bustaden er fullt møblert. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Kirsten Kyte Framnes
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

**OM TOMTEN:**

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

Risikorapport er lasta ned frå Propcloud.no. Området ligg innanfor gult sone (moderate til låge mengder) ift. radonutsette områder. For nøyaktig resultat vert det anbefalt radonmåling i konstruksjonen.

Skredrapport frå Norkart syner at eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområder for snøskred.

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

**OM BYGGEMETODEN:**

Konstruksjonen er oppført i lett bindingsvirke mot underliggende ringmur med heilstøypet betongsole og forskalingsblokk. Synleg berg i krypkjellar gjer grunn til å tru at konstruksjonen er oppført på stabile massar. Ytterveggar er kledd i ein kombinasjon av liggande og ståande kledning. Takkonstruksjonen er av typen saltak. Taktekking er ikkje tilgjengelig på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at det er montert profilerte takpanner av stål med granulert (ru) overflate (Decra/Powertekk). Takplatene er frå ca. 2005. Laster som vert påført takkonstruksjonen går langs konstruksjonen sine to langsider og på mønedragar. Vegg mellom stova og entre/dusjrom har tidlegare fungert som yttervegg, og tar ein del av lastene frå taket. Dusjrom og entre er tilbygd i seinare tid (ca. 2005). Enkelte langsgåande deleveggar fungerer truleg som "hjelpande bæreveggar". Tradisjonelt bjelkelag er nytta. Stubbloftsplater er montert på kald side (mot krypkjellar) og fungerer som vindperresjikt. Tilkomst til krypkjellar via gitter-luka i gavlvegg mot nord. Kaldtloft har for liten takhøgde til inspeksjon, men luka er montert i gang-himling.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan difor avvike noko frå underteikna si skildring.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, eldstad/skorstein, og enkelte avvik knytt til vedlikehald og oppbygging.

Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Gassovnar.
- Vedovn i stova.

**FORUTSETNINGER:**

- Utvendig kontroll er utført, men på grunn av snømengder er det begrensa observasjonsmoglegheiter.
- Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.

**PREMISS:**

Dusjrom er nytta som navn på rom med dusjkabinett. Understrekar at fritidsbustaden ikkje har innlagt vatn, og at dusjrom ikkje er oppbygd som eit våtrom. Dersom ny eigar får lagt inn vatn må rommet byggast om slik at det tilfredstiller dagens forskriftskrav. Slik det er i dag vurderer underteikna rommet etter skjøn og ikkje etter NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Dusjkabinettet som er der har "dagtank" for påfylling av vatn. Tanken er plassert inni kabinettet. Avrenning frå kabinettet går direkte gjennom betongplata og ned i grunn.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuds befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Framlagt/tilsendt dokumentasjon:
- Selgers egenerklæringsskjema.
  - Spørjeskjema frå underteikna.
  - Eldre teikningar.
  - Kommunale gebyr for 2023.
  - Skredrapport frå Norkart.

Elles er dokumentasjon henta frå Propcloud.no og kommunekartet.

Det er ofte gitt muntlege opplysningar frå rekvirent/heimelshavar under befarung. Desse opplysningane vert rekna som riktige frå underteikna si side. Den bygningssakyndige er ikkje ansvarleg for uriktige opplysningar gitt av heimelshavar/rekvirent. Det er selgars plikt å framlegge all kunnskap om bustaden som er relevant ref. § 3-7 og 3-8 i lov om avhending av fast eigedom.

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

Golv: Heiltre. Tilbygd del frå ca. 2013 har betonggolv.

Vegg: Tre-panel. Tapet på begge soverom og kjøkken. Tilbygd del har huntonittplater. Enkeltfalsa kledning på ein vegg.

Himling: Tre-panel. Slett himling på begge soverom.

Overflatene er som venta i forhold til alder. Det er ikkje registrert avvik som overgår normal bruksslitasje.

Enkelte rennmerker er observert i stovhimling, og på vegg i entre. Merkene er tørre på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at merkene er frå før yttertaket vart fornya i 2005. Underteikna har gjort målingar i trevirke utan funn av forhøga verdiar der rennmerkene er observert.

Svikt i golv er registrert. Dette er verst i stova.

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

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formål med analysen er sal av eigedom.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Fritidsbustad	42	0	0	0	42	0
SUM BYGNING	42	0	0	0	42	0
SUM BRA	42					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Vedskjul	0	4	0	0	0	4
Utedo	0	1	0	0	0	1
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Heimelshavar opplyser at:

- Redskapshus/vedskjul og utedo tilhører eigedomen. Disse er lagt inn som tilleggsbygg i arealoppsettet.
- Eigedomen er tildekket av store mengder snø på befaringdagen. Eventuelle uteareal som td. terrasse er derfor ikkje teke med i arealoppsettet.
- Det er lagt skiferheller på utvendige areal ved inngangsparti og ved gavlvegg mot sør.

**GARASJE / UTHUS:**

Redskapshus/vedskjul på 4,3 m<sup>2</sup>: Byggeår ca. 2013.

Impregnerte bord er nytta på golv. Veggjar er oppført i lett bindingsvirke med liggande dobbeltfalsa kledning. Taket er av typen pulttak. Taktekking er ikkje spesifisert då konstruksjonen er tildekket av snø på befaringdagen. Takrenne er ikkje montert.

Utedo på 1,1 m<sup>2</sup>: Byggeår ca. 1972.

Inv overflate består av heiltre trevirke. Veggjar er oppført i lett bindingsvirke med ein kombinasjon av liggande og ståande kledning. Taket er av typen pulttak tekka med profilerte stål/aluminiumsplater. Takrenne er ikkje montert.

Begge konstruksjonar er enkelt vurdert. Utgifter til diverse vedlikehald og mindre reprasjonar må påreknast.

**P-ROM:**

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

**FRITIDSBUSTAD:**

- Soverom: 4,1 m<sup>2</sup>
- Soverom: 7,6 m<sup>2</sup>
- Kjøkken: 5,7 m<sup>2</sup>
- Stova: 15,7 m<sup>2</sup>
- Gang: 2,6 m<sup>2</sup>
- Entre: 1,7 m<sup>2</sup>
- Dusjrom: 3,2 m<sup>2</sup>

Takhøgde er måt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar kan ikkje utelukkast. Takhøgde er målt til 2,3 meter i rom med flat himling. Stova har skråhimling, og høgder er målt frå 2,34-2,99 meter. Entre og vindfang har høgder frå 2,05-2,33 meter.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer rommtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ein eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

**S-ROM:**

- Redskapshus/vedskjul: 4,3 m<sup>2</sup>
- Utedo: 1 m<sup>2</sup>

Begge S-rom ligg utanfor fritidseigedommen, og er oppført som to separate bygg. Det er ikkje framlagt godkjent byggemelding frå kommunen.

## **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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Bjørnar Helland**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

---

22/01/2024

*Bjørnar Helland*

Bjørnar Helland



## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna vurderer det som er tilgjengeleg i krypkjellaren. Tilstandsgrad vert satt etter visuelle observasjonar saman med levetider. Geologiske undersøkingar er ikkje utført.

Berg er framme i dagen fleire stadar på eigedomen, og det er derfor nærliggande og tru at konstruksjonen e plassert på stabile massar. Heimelshavar opplyser at grøft og dreneringsledningar fører vatn vekk frå bygningskroppen. Fukt i krypkjellaren har ikkje vore problem etter at dette vart etablert. Underteikna vurderer punktet til TG 1 med heimelshavar sine opplysningar som grunnlag.

Forskalingsblokk på plasstøyt fundament mot underliggande massar. På 70-tallet var det vanleg å bruka prosentstein i betongen for å sparar betong. Det var heller ikkje uvanleg og støypa utan armering.

#### Merknader:

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via luke i gavlvegg på nordsida av konstruksjonen.

Visuell kontroll er utført der det er tilkomst. Underlag i krypkjellaren er av berg. Det er ikkje nok høgde for tilkomst for full kontroll (Høgder frå ca. 0,4 til 1,7 meter). Plast er lagt mot berget, og har ein viss funksjon for luftfuktigheita.

Heimelshavar opplyser at nytt bjelkelag er montert med tillhøyrande isolasjon og stubloftsplater.

Friskluftsventilar er etablert fleire stadar i ringmur. Luftsirkulasjonen vert vurdert som tilfredsstillande. Det skal nemnast at friskluftsventilar bør gravast fram i vinterhalvåret slik at snø ikkje stenger for ventilasjonen.

Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av alder og enkelte punktskader i grunnmur. I tillegg vert det anbefalt at ny eigar kontrollerer krypkjellaren på sommarstid då det på befaringsdagen er kontrollert etter ein lenger tørr og kald periode. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore fuktinnsig i krypkjellaren etter at det vart etablert grøft på utsida av konstruksjonen, drenert på nytt og jordmassar vart fjerna i krypkjellaren.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Terrenget er å sjå som tilpassa så langt ein kan venta ut frå forholda på tomta. Fall på terreng er ikkje målbart grunna snø og manglande terrengoversikt på befaringsdagen. Takvatn vert ført via aluminiumsrenner til plastrøyrer på/under terreng. Røyrane leier truleg vatn vekk frå bygningskroppen.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 og i samanheng med punkt 1.2 "Krypekjeller".

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er ingen visuelle teikn på avvik knytt til bindingsvirket/vegglivet på befaringsdagen. Det kan uansett ikke utelukkes at bygningdelen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Dersom kledningen skal fornyast vert det anbefalt etterisolering med nytt vindsperresjikt på utvendig vegg.

Yttervegger er truleg oppført i lett bindingsvirke fylt med mineralull etter byggeårets krav til isolasjon. Ein kombinasjon av liggande og ståande bord er nytta som kledning. Ståande bord er frå byggeår, og liggande er frå ca 2005 (då tilbygget vart montert). Heimelshavar opplyser at musebånd er ettermontert rundt heile konstruksjonen. Det har ikkje vore problem med mus etter dette.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt og påbegynnande råte i nedre del av enkelte bord. I tillegg er det registrert manglande vedlikehald/overflatebehandling og luftesjikt i bakkant av kledning. Dette er med på å dra ned levetida på trevirket.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger: To-lags isolerglass. Vannstokk i nedre og øvre del av utvendig karm. Dei fleste av vindaugene er produsert i 2014. Vindauger i tilbygd del er frå ca. 2004.

Ytterdør: Boddør frå ca. 2005. Treng justering.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 då beslag på vannstokkar ikkje er montert. For lekasjesikre overgangar må det nyttast tilpassa beslag både under og over utvendig karmar. Vannstokkar som er monterte i dag er ikkje rekna som godkjent tetting. Ei forkorta levetid vil vera ein konsekvens av funna som er gjort. Ytterdør må justerast.

**Merknader:****4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Av sikkerhetsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besikta frå bakkeplan. Takkonstruksjonen er tildekkta av snø på befaringsdagen og gjev ingen oversikt av utvendig overflate.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar ang. funn av inntørka rennmerker i inv. himling. Heimelshavar opplyser at merkene er frå før taket vart fornya i ca. 2005, og at det ikkje har oppstått nye merker etter dette.

**Merknader:****TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2005

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Av sikkerhetsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besikta frå bakkeplan. Takkonstruksjonen er tildekka av snø på befaringsdagen og gjev ingen oversikt av utvendig overflate.

Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert forutsatt og forventa at offentleg feiar har utført jamnleg kontroll av eldstad og skorstein.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar ang. oppbygging av takkonstruksjon. Heimelshavar er usikker på om undertaket (sekundærtetting) vart fornya i samband med takskift. Kaldtloftet syner at asfaltpapp er lagt mellom sperrer. Om dette er meint som undertak vil det i så fall ikkje vere ei tilfredstillande løysing. anbefalar ny eigar å få kartlagt komplett takoppbygging på sommarstid.

## Merknader:

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft er visuelt kontrollert frå luka i himling.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande oversikt og at ukjend oppbygging av takket gjer bygningsdelen til ein risikokonstruksjon. I tillegg er det observert ekskrimenter frå gnagarar i området rundt loftsluka. Heimelshavar opplyser at ekskrimenter truleg er frå før musebånd vart montert rundt fritidsbustaden. Det har ikkje vore problem med mus etter dette.

## Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

## Merknader:

### 7. Våtrom

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Heiltre-kjøkken frå ca. 2005. Stålvask med avrenningsfelt er montert i heiltre benkeplata. Vatn er ikkje innlagt, men stålvask fører bruksvatn til terreng via plastslange. Vanddunk med kran som står på benkeplata fungerer som kilde til vatn.

Underteikna vurderer kjøkkenet til å fungera til sitt formål. Dersom det vert lagt inn vatn må det gjerast tiltak med avløp for både kjøkken og dusjrom.

## Merknader:

### 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Eit takrennedløp fører takvatn til dunk/tank.

## Merknader:

Ingen

## 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:**

Ingen

## 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:**

Ingen

## 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:**

TG 1

## 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturleg ventilasjon via klaffventilar og ventilar i vindaugskarmar. Ventilasjonen er å sjå på som tilpassa i forhold til bruken.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Ingen

## 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Det som forsyner fritidsbustaden med elektrisk energi er solcellepanel.

Heimelshavar opplyser: Solcellene er kopla til batteri i gang. Energien vert lagra der, slik at ein kan dra nytte av lys og mindre apparat når ein ønsker. Det er ingen form for sikringar tilkopla anlegget.

Underteikna har ingen kjennskap til slike anlegg, og ønsker å anbefala ny eigar i å få kartlagt dette av kompetent foretak.

**Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

## Tilleggsopplysninger:

---

Heimelshavar brukar å måka snø av takkonstruksjonen i vinterhalvåret. Anbefalar at dette vert vidareført til ny eigar.

## Anbefalte ytterligere undersøkelser:

---

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av alder og enkelte punktskader i grunnmur. I tillegg vert det anbefalt at ny eigar kontrollerer krypkjellaren på sommarstid då det på befaringsdagen er kontrollert etter ein lenger tørr og kald periode. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore fuktinnslag i krypkjellaren etter at det vart etablert grøft på utsida av konstruksjonen, drenert på nytt og jordmassar vart fjerna i krypkjellaren.
1.3	Terrengforhold
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 og i samanheng med punkt 1.2 "Krypkjeller".
2.1	Yttervegger
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt og påbegynnande råte i nedre del av enkelte bord. I tillegg er det registrert manglande vedlikehald/overflatebehandling og luftesjikt i bakkant av kledning. Dette er med på å dra ned levetida på trevirket.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 då beslag på vannstokkar ikkje er montert. For lekasjesikre overgangar må det nyttast tilpassa beslag både under og over utvendig karmar. Vannstokkar som er monterte i dag er ikkje rekna som godkjent tetting. Ei forkorta levetid vil vera ein konsekvens av funna som er gjort. Ytterdør må justerast.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande oversikt og at ukjend oppbygging av takket gjer bygningsdelen til ein risikokonstruksjon. I tillegg er det observert ekskrimenter frå gnagarar i området rundt loftsluka. Heimelshavar opplyser at ekskrimenter truleg er frå før musebånd vart montert rundt fritidsbustaden. Det har ikkje vore problem med mus etter dette.