

DEL AV TOMANNSBUSTAD
GUNNARGARDEN 6
6994 NESSANE



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir-Jonny Folkestad

Dato: 18/03/2025

Abrahamhjellen 15

Førde 6814

91106452

geir@sunnfjordtakstservice.no



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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<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"> * 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	<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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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>
TG iu	<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"> * 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:182, Bnr: 75
Hjemmelshaver:	Grzegorz Lukasz Kaluza, Dominika Natalia Czapla
Tomt:	I følge kommune kart 738 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	I følge hjemmelshaver kr. 9 055,- i 2024, i tillegg er det renovasjonsavgifter på kr. 4 351,- og vassavgift på kr. 5 000,-
Forsikringsforhold:	Gjensidige Polis nr. 81364804
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	2005
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

27.02.2025

Forutsetninger (hindringer):

Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverande levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør holtaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlege godkjenningar inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfelle. På grunn av bustaden sin alder og vedlikehaldsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredsstiller dagens føreskrifter og krav.

Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfelle vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekkta til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøytande rom og holtaking frå tilstøytande rom visst det vert gitt tilatelse frå heimelshaver. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfelle vere vanskeleg å vurdere om det er tette overgangar og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Føresetnad for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfelle kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antyding/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. Heimelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.

Oppdragsgiver:

Grzegorz Lukasz Kaluza

Tilstede under befaringen:

Grzegorz Lukasz Kaluza

Fuktmåler benyttet:

Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Skråande nordvest vendt tomt som er opparbeid med plen, prydbusker og førstøtningmurar av naturstein. Fresa asfalt på tun ved garasje og gangveg til bustaden, og plattung av impregnerte trekonstruksjonar ved inngangsparti. Uteområdet framstår som godt opparbeid og det er fin utsikt frå tomta, det er turstiar i nærliggande områder.

PARKERING.

Parkeringsplass til bustaden i garasje og på tun ved garasje.

RADON.

Er det føretatt radonmåling i bustaden?

I følge hjemmelshaver er det ikkje utført radonmåling av bustaden, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre mot grunnen. Krav til radonduk ved oppføring av bustader blei innført med Byggteknisk foreskrift i 2017 (TEK17).

Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka "Moderat til låg risiko".

Radon gir økt risiko for å utvikle lungekreft. Risikoen øker jo høyere radonnivået er, i tillegg til lengden på oppholdstiden. Røykere er mest utsatt. Det er først og fremst det å bo og oppholde seg i forhøyde radonnivåer over år, som gir en betydelig risikøkning. Nye radonkrav i TEK 10 (2010) Forskrifter om tekniske krav til byggverk.

§13-5. Radon.

1) Bygging skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³

2) Følgende skal minst vere oppfylt:

- a) Bygging beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.
- b) Bygging beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egne tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at det er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.

UTLEIER SKAL MÅLE.

Som eier av boligen har utleier plikt til å sørge for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som mulig, og det skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det er den absolutte maksverdien. Dersom nivået overstiger 100 Bq/m³ har utleier plikt til å iverksette tiltak for å få nivået lavere. Som leietaker kan man derfor kreve at utleier måler radonnivået eller legger frem rapporter fra tidligere målinger, slik at man kan være sikker på at boligen ikke har for høye verdier. Hvor ofte man kan kreve måling beror på flere forhold. I de fleste tilfeller bør man måle mellom hvert femte og hvert tiende år. Dersom det tidligere er målt for høye nivåer av radon, og det er gjort tiltak, kan man kreve målinger oftere enn dersom det ikke har vært et problem tidligere.

DOKUMENTASJON AV RADONNIVÅENE.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

INTERVALL FOR RADONMÅLING.

Er det gjort tiltak mot radon i byggingen, bør man måle kvart femte år, oftere dersom radonproblemene har vært alvorlige. I bygginge hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, byggingen eller ventilasjon i perioden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Anbefaler å føre radonmåling av bustaden.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament og ringmur av betongkonstruksjonar. Betongplate på planerte masser. Yttervegger av 6`` isolerte trekonstruksjonar med liggande trekledning på fasade. 2-lags vindauge i malte trekarmar. Takkonstruksjon med saltaksform tekka med betongtakstein. Plattung til 1 etasje med utgang frå stove mot nordvest, og plattung ved inngangsparti mot sørøst. Plattningar er oppført av impregnerte trekonstruksjonar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden ble oppført i 2005 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggjeår, byggemetode frå byggjeår og tilfredsstillende ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbod og krav. Det er utført noko vedlikehald og oppgraderingar av bustaden etter byggjeår og bustaden framstår generelt i god stand på synfaringsdagen, ein må likevull pårekne ytterlegare vedlikehald og oppgraderingar av bustaden en det som er kommentert lengre nede i rapporten.

Det blir opplyst at ukvalifiserte personar har utført utvendig og innvendig arbeid som krever fagleg kvalifikasjonar som tømrar, murar eller liknande.

Det er registrert nokon feil og manglar i våtrom i 1 etasje som blei oppgradert i 2022.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid igjen og framstår i god stand på synfaringsdagen.

EGENERKLÆRING.

Viser også til hjemmelshavers egenerklæring om "kjente feil eller mangler ved bustaden".

Egenerklæringar, vedlegg til egenerklæringar, og risikorapport skal leggest ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

VERKTØY.

Følgande instrument/verktøy blei brukt under synfaringa:

- Fuktmåler Protimeter MMS2.
- Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus.
- Laser avstandsmålar Hilti PD-E.
- Strek laser Hilti PMC 36.
- Meterstokk.

TIL INFORMASJON.

Takstmann som utarbeider denne rapporten skriv teksten på nynorsk, det kan likevel førekome tekstar på bokmål då desse tekstane er henta frå standard plukkttekstar som ligg i takstprogrammet.

ANNET:

OPPVARMING BUSTADEN.

Varmekablar på bad, eldstad i stove.

ENERGIMERKING.

Det er ikkje føretatt Energimerking av bustaden på synfaringsdagen, ved salg/eigarskifte er det påkrevd med energimerking av bustader. Viser til «energimerking.no» for utførelse av energimerking av bustaden.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.

Hjemmelshaver opplyser at det ikkje er observert skjeggkre eller andre skadedyr i bustaden.

ROMHØGDE.

Loft: Gang 2,38m, soverom ved trapp 2,38m, soverom mot nordøst 2,38m, soverom bad 2,38m, bad 2,35m.

Romhøgde på loft er målt til flate tak.

1 Etasje: Bad 2,40m, vaskerom 2,03-2,39m (skråtak), gang med trapp 2,38m, yttergang 2,39m, kjøkken/stove 2,39m, soverom ved yttergang 2,39m, bod under trapp 2,40m.

PLANHET PÅ GOLV.

Loft: 10-12mm rettningsavvik

1 Etasje: 20-22mm rettningsavvik, noko som blir vurdert som vesentleg rettningsavvik.

Romhøgde og retningsdifferanse på etasjeskiljet er målt på tilgjengelege tilfeldige plassar med laser og meter, og det kan derfor være større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

LEVETIDSBETRAKTNINGER.

Det refererer ofte til ein levetidstabell, utarbeidt på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar". Normal forventa levetid er angitt generelt og ca. i eit intervall mellom høg og låg forventa teknisk levetid avhengig av utføring og bruk. Levetidsbetraktningane er generelle og angir gjennomsnittleg normal levetid basert på eit avgrensa grunnlag og må derfor brukast kritisk.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggande banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang 10 år.
- Sluk av plast: 50 år.

Vindauge/dører:

- Vinduer en forventa levetid på 40 år.
- Dører en forventa levetid på 30 år.

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Trekledning:

- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Torvtak en forventa levetid for utskifting på 40 år.
- Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
- Sveits papp en forventa levetid på 25 år.
- Asfalttakbelegg en forventa levetid på 25 år.
- Stålblader med belegg en levetid (omlegging) på 40 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.
- Teglstein en forventa levetid på 50 år.
- Skifer en forventa levetid på 60 år.
- Asfaltshingel en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 30 år.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Vannrør av kobbar en forventa levetid for utskifting: 40 år.
- Avløpsledning av plast en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Sluk av plast en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- PE-rør en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Tappeamaturar en forventa levetid for utskifting: 15 år.
- ☞ Vaskar, servantar, klosett en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Varmtvannsbereidar en forventa levetid for utskifting: 20 år. www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

- Egenerklæringar
- Teikningar
- Målbrev
- Grunnbokutskrift

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

Loft.

Golv: Våtromsbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

Vegg: Slette baderomsplater på bad, malte trefiberplater med panelmønster i øvrige rom.

Tak: Panel i alle rom.

1 Etasje.

Golv: Klikk vinyl på bad og vaskerom, laminat i øvrige rom.

Vegg: PVC flisar på bad og vaskerom, malte trefiberplater med panelmønster i øvrige rom.

Tak: Malt trepanel i bod under trapp, spalteledning på vaskerom, tak-ess i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eigarskifterapport er en tilstandsrapport der det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggetekniske forhold som er relevante ved eigarskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eigarskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2015 - Ny baderomsinredning på loft.

2018 - Bygd ny vegg mellom yttergang og innergang.

2021 - Rive veggar til bod på loft som er tatt med i soverom.

2021 - Pussa opp soverom på loft.

2021 - Bygd loftstove om til soverom.

2022 - Pussa opp bad i 1 etasje.

2022 - Bygd utebod om til vaskerom.

2022 - Oppgradert deler av kjøkkenet.

2024 - Ny laminat i 1 etasje.

2024 - Ny panel i tak i bod ved trapp.

2024 - Malt tak i gang ved trapp.

2024 - Malt veggar i 1 etasje.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4 100 000,-	
- Fradrag:	900 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 200 000,-	3 200 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	375 000,-	
- Fradrag:	25 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	350 000,-	350 000,-

Tomteverdi:		300 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 150 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 720 000,-
------------	--	--------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Berekning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nemnt i takstrappen når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand på bustaden som er observert ved visuell synfaring. Det er i takstverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig frådrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørende vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I frådraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått frådrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksom på at normal salsverdi er det takstmannen anser som sannsynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av bustaden.

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
Loft	60				60	
1 etasje	75			15	72	3
SUM BYGNING	135			15	132	3
SUM BRA	135					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		50				50
SUM BYGNING		50				50
SUM BRA	50					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Loft.

Gang (6,1m²), soverom ved trapp (m11,4²), soverom mot nordøst (15,4m²), soverom bad (15,3m²), bad (6,2m²).

1 Etasje.

Bad (7,1m²), vaskerom (5,4m²), gang med trapp (9,8m²), yttergang (4,1m²), kjøkken/stove (31,1m²), soverom ved yttergang (10,8m²), bod under trapp (2,5m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoareal for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikkje medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BRA i arealoppstillinga.

Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sidan det er egne målereglar for loft med skråtak, må ein vere oppmerksom på at golvareal på loft ikkje må forvekslast med BRA-i.

Boder på loft er ikkje tatt med i areal oppstillinga då boder ikkje har måleverdige areal i henhold til målereglar for loft.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Hjemmelshaver opplyser at det har vort lekkasje frå bad på loft pga. tett vask, som førte til vannskade i etasjeskilje i bod under trapp. Det blir opplyst at takplater blei rive, isolasjon bytta ut og det blei montert malt panel i himling. Det blei og nokon fuktmerker og mindre svelling i takplater i gang som er malt over.

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:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og Takstmester med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

18/03/2025

Geir-Jonny Folkestad

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikkje vurdert då den ligger under bakkenivå. På synfaringsdagen blei det ikkje registrert nokon tegn til setningar i bygningen og på bakgrunn av dette blir det vurdert til at grunnforholda er stabile.

Det er ikkje mogleg å kontrollere om det er riss/sprekker i ringmur då ringmur ligger skult av plattingar eller terreng. Anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte.

Bustaden har ingen drenering som i bustader med kjeller eller underetasje. Bustaden antas å være fundamentert på drenerande masser og det blei ikkje registrert tegn til at overflatevatn samlast under konstruksjonen.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Drenering:
- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Merknader: TGiu pga. ringmur ligger skult under plattingar og terreng, og er ikkje mogleg å kontrollere på synfaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

I følgje hjemmelshaver er det ikkje krypkjellar under bustaden.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold sørøst for bustaden der det er terrengfall mot bustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuksikring og byggegrunn økt fuktbelastning.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren. Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Merknader: TG3 pga. terrengfall mot bustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuksikring og byggegrunn økt fuktbelastning.

**TG 1** 1.4 Støttemurer

Støttemur av naturstein konstruksjonar.

Støttemurane av naturstein som framstår med standard frå byggjeår. Det vart ikkje observert vesentlege skadar, sprekkar eller teikn til forvitring. Støttemurar framstår med noko tilgroing og mose noko som forventa med tanke på alder, og det blir vurdert til å ikkje vere behov for umiddelbare utbetringar.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon. For kontroll krevst det destruktive opningar, noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen.

Det kan førekomme fukt og råteskader i sjølve veggkonstruksjonen bak veggkledning, der det er registrert fukt, råteskader eller sprekker i veggkledning.

Yttervegg er kledd utvendig med liggande trepanel på fasade, hjemelshaver opplyser at kledning er malt i 2024, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking.

Det er ikkje påvist tilstrekkeleg lufting av konstruksjonen, det er umogleg å fastslå om det er tilstrekkeleg lufting bak kledningen utan å gjere til dels store fysiske inngrep noko som ikkje blir utført på synfaring.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.

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.

Vinduer med 2-lags glass i trekarmar, det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valte vinduer i bustaden.

Ein gjer oppmerksom på at punkterte vindaugsglas tidvis kan være svært vanskeleg å avdekke.

Det ble ikkje registrert nokon punkterte vindaugsglas på synfaringsdagen.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje er registrert punkterte vinduer i bustaden.

Vindauger framstår med noko slitasje og har brukt opp sin halve brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehald og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for vedlikehald.

Det er registrert noko korrosjon på handtak på soverom i 1 etasje.

Nokon vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader.

DØRER.

Ytterdør mot sørøst og verandadørdør mot nordvest med 2-lags glass.

Dører framstår med noko slitasje og har brukt opp over sin halve brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehald og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for vedlikehald.

Det er registrert glipe under verandadør der det er luftlekkasje som fører til varmetap.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på 30 år.

Merknader: TG2 pga. vindauger framstår med noko slitasje og har brukt opp sin halve brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehald og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for vedlikehald, det er registrert nokon korrosjon på handtak på soverom i 1 etasje, nokon vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant og er utsatt for fukt og råteskader, alder på ytterdør og verandadør som framstår med bruksslitasje og er modne for vedlikehald, det er registrert glipe under verandadør der det er luftlekkasje som fører til varmetap.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak taktakkonstruksjon med taktekking av betongtakstein og undertak av suetakplater. Takkonstruksjon og taktekking er synfart frå bakken, det er tørt vêr på synfaringsdagen.

Innvendig takkonstruksjon er synfart frå loftsluke, det var ikkje mogleg å gå opp på kaldtloft for kontroll på synfaringsdagen og det er derfor ikkje fullstendig kontrollert om det er lekkasje rundt pipe og andre takgjennomføringar. Anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte.

Isolasjon er ikkje tilstrekkeleg tilpassa og det manglar papir på noko isolasjon der kald luft får sirkulere/utlufte isolasjonen.

Det blir registrert luftespalter under takutstikk. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukka og ikkje tilgjengeleg for inspeksjon utan destruktive inngrep. Man kan kun anta at lufting er etablert etter gjeldande anvisningar på oppføringstidspunktet.

Det er montert snøfangar på tak noko som er eit krav.

Krav til snøfanger på tak ved:

- Glatt tak 3-14°,
- Middels glatt tak 14-27°,
- Ru tak (shingel, Decra) 27° +

Merknader: TGiu pga. det ikkje var mogleg å gå opp på kaldtloft for kontroll på synfaringsdagen og det er derfor ikkje fullstendig kontrollert om det er lekkasje rundt pipe og andre takgjennomføringar. Anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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.

Undertak, lekter, taktekking, beslag, tekking rundt takgjennomføringar, innfesting og overgangar er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen. Takkonstruksjonar er generelt ein utsatt konstruksjon med tanke på fukt og fuktskader.

Frå bakkenivå er det registrert noko mose på taktekking som over kortare eller lengre tid vil kunne forårsake lekkasje i taktekking, det er ikkje mogleg å kontrollere tilstrekkeleg om det er skader/knekte takstein på tak, og det er ikkje mogleg å kontrollere tilstrekkeleg om det er skader eller rett overgangar/overlapping mellom taktekking og takgjennomføringar. Anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte.

Pipe og høgde på pipe er ikkje kontrollert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å kontrollere på synfaringsdagen, ved visuell synfaring frå bakken kan det sjå ut som at pipe tilfredsstillar krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.

Merknader: TGiu pga. undertak, lekter, taktekking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overganger er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen. Takkonstruksjonen er ein fuktutsatt bygningsdel.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.

I følge hjemmelshaver er nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur.

Takrenner er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", go blir vurdert som moden for vedlikehald.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 30 år.

Merknader: TG2 pga. takrenner er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", go blir vurdert som moden for vedlikehald.



5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at loft blei innreda ved oppføring av bustaden.

Det blei ikkje registrert biologiske skadegjørere på synfaringdagen.

Hjemmelshaver opplyser at han ikkje har registrert tegn til lekkasjar, fuktskjolder, kondens og liknande ved pipe, overganger i bjelker og takluker. Det er ikkje registrert avvik ut i frå det ein kan forvente med tanke på alder på synfaringdagen.

Det registrerast luftespalter i raft og ventil i endevegger.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

PLATTINGVED STOVE MOT NORDVEST.

Platting på ca. 15m² med utgang frå stove mot nordvest, oppført i impregnerte trekonstruksjonar.
Platting er ikkje tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn.

Det er ikkje tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikkje blir føretatt på synfaringsdagen.

Platting framstår som slitt med behov for vedlikehald.
Rekkverkshøgde er målt til ca. 91cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

PLATTINGVED VED YTTERDØR MOT SØRØST.

Platting på ca. 16m² ved ytterdør mot sørøst, oppført i impregnerte trekonstruksjonar.
Platting er ikkje tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn.

Det er ikkje tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikkje blir føretatt på synfaringsdagen.

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

Merknader: TG2 pga. Plattingar framstår som slitt med behov for vedlikehald, det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde, og det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

**7. Piper og ildsteder****TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe som er pussa og malt frå eldstad i 1 etasje.

Det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå feieluke til brennbart materiale, målt avstand ca. 10cm (krav 30cm).

Pipe og eldstad er kun visuelt vurdert og ikkje røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved synfaring. Underteiknande har ikkje spesiell kompetanse vedr. vurdering av eldstad og pipe, eldstad og pipe blir anbefalt kontrollert av brann/feievesen ved eigarskifte.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå feieluke til brennbart materiale.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilje mellom 2 etasje og 1 etasje i isolerte trekonstruksjonar.

Det er registrert noko rettningsavvik på etasjeskilje (10-12mm), noko som blir vurdert som vanleg med tanke på byggjeår.

Retningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskilje med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

TRAPP. Lakka tett furutrapp med rekkverk og handlist på vegg i trekonstruksjonar. Trappen framstår med noko bruksslitasje og det er registrert ein del knirk i trapp.

Merknader: TG2 Pga. det er registrert ein del knirk i trapp.



9. Rom under terreng

9.1 Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad loft.

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette baderomsplater på vegg, panel i tak.

Baderomsinnredning med profil i frontar.

Sanitærinstallasjonar:

Det blir bemerka at det er kun lett synleg/tilgjengeleg røropplegg inne i på badet som er kontrollerte.

- Golvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjhjørne med glassdører

Det er registrert nokon monteringshull i veggjar.

Ventil i vegg med mekanisk avtrekk, det er registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Baderomsplater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" , og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert nokon monteringshull i veggjar, og baderomsplater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" , og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på gulv.

Det er registrert misfarging i gulv under teppe ved dusjdører etter overoppheting frå varmekablar.

Det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå topp sluk til topp våtromsbelegg ved dørterskel.

Det er høg dørterskel som ikkje tilfredsstiller krav, krav til høgde på terskel er maks 25mm.

Våtromsbelegg har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert misfarging i gulv under teppe ved dusjdører etter overoppheting frå varmekablar, det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk, det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå topp sluk til topp våtromsbelegg ved dørterskel, det er høg dørterskel som ikkje tilfredsstiller krav, og våtromsbelegg har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005, våtromsbelegg.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med våtromsbelegg klemt under klemring.

Det er registrert tegn til fukt i plateskøyt i nedre del av baderomsplater i dusjsone, det er ikkje registrert tegn til fukt i veggkonstruksjonen ved holtaking frå tilstøytande rom.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Våtrommet blei bygd i 2005 og krav om dokumentasjon på utførelse av våtrom trådde i kraft med TEK10, (1.juli 2010). Det finnes ikkje dokumentasjon på våtrommet, det var ikkje krav til dokumentasjon da våtrommet ble bygget.

Sluk har brukt opp sin halve brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn og vedlikehald.

Tettesjikt har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.
- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. sluk har brukt opp sin halve brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn og vedlikehald, og tettesjikt har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.



10.2 Bad 1 etasje.

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

I følge hjemmelshaver er det PVC-flisar på vegg, Tak-ess i tak.
Baderomsinnredning med slette fronter.

I følge hjemmelshaver er PVC-flisar limt direkte på baderomsplater frå byggjeår som skal fungere som membran. Baderomsplatene er frå byggjeår og det er ikkje mogleg å kontrollere om det er fuktskader eller andre skader i baderomsplatene før flislegging, som kan føre til utettheter i tettesjiktet i platene. Ved evt. skader i tettesjikt på baderomsplatene vil det kunne føre til fuktskader i veggkonstruksjonane.

PVC-flisar er noko unøyaktig monterte der det er sprekker i fuger mellom flisar.

Baderomsplater frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.

Sanitærinstallasjonar:

Det blir bemerka at det er kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på badet som er kontrollerte.

- Golvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Badekar
- Uttak for vaskemaskin
- Vv-tank

Ventil i tak med mekanisk avtrekk, det er registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje mogleg å kontrollere baderomsplater frå byggjeår for fuktskader eller andre skader som kan føre til utett heter i tettesjiktet i platene, PVC-flisar er noko unøyaktig monterte der det er sprekker i fuger mellom flisar, og baderomsplater frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Klikkvinyl på golv.

Ifølgje heimelshavar er det limt klikkvinyl direkte på det originale våtromsbelegget frå byggjeåret, der våtromsbelegg skal fungere som membran.

Våtromsbelegget er frå byggjeåret, og det har ikkje vore mogleg å kontrollere om det har fuktskadar eller andre svekkingar før klikkvinyl vart lagt. Dersom det er skadar i tettesjiktet, kan dette føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar.

Våtromsbelegget er frå byggjeår og det er ikkje mogleg å kontrollere om det er fuktskader eller andre skader i våtromsbelegget før klikkvinyl vart lagt, som kan føre til utett heter i tettesjiktet. Ved evt. skader i våtromsbelegget vil det kunne føre til fuktskader i tilstøytande konstruksjonar.

Klikkvinyl er ikkje ein godkjent overflate for våtrom. Det er heller ikkje diffusjonstett noko som kan føre til fuktsamling mellom våtromsbelegget og klikkvinyl, noko som skaper risiko for soppvekst og fuktskadar.

Det er registrert tilfredstillande lokalt fall ved sluk.

Det er ikkje påvist våtromsbelegg ved dørterskelen, noko som kan gi auka risiko for fuktvandring ut av våtrommet.

Våtromsbelegg under Klikkvinyl er frå byggjeår og har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.

Merknader: TG2 pga. våtromsbelegget er frå byggjeåret og tilstanden er ukjent, klikkvinyl er ikkje ein godkjent overflate for bruk i våtrom, klikkvinyl er ikkje diffusjonstett noko som kan føre til fuktsamling og soppvekst under klikkvinyl, det er ikkje påvist våtromsbelegg ved dørterskelen, og våtromsbelegget har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005, våtromsbelegg.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med våtromsbelegg klemt under klemring.

Det er føretatt holtaking i vegg frå tilstøytande rom (bod), der det ikkje blei registrert fukt i vegg på synfaringsdagen.

Det å montere ikkje-godkjente overflater for våtrom over tettesjikt som har overskride si levetid, ifølgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", blir vurdert som ufagmessig utført og med feil materialval. Hjemmelshaver som er ufaglært har sjølv oppgradert våtrommet ved eigeninnsats.

Vanntilførsel med stoppekran, vv-tank og avløp for vaskemaskin er innkassa og skjult bak ei luke.

Inne i luka er det originale våtromsbelegget frå byggjeåret, og på utsida av kasse er det fuga mellom kassen og golvet. I følgje hjemmelshaver er det sluk under vv-tank.

Evt. lekkasjevann blir ikkje synleggjort før vann renn til sluk, noko som kan føre til vannskade i kasse og nærliggande konstruksjonar ved vann sprut inne i kasse.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av våtrom trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det finnes ikkje dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet blei oppgradert.

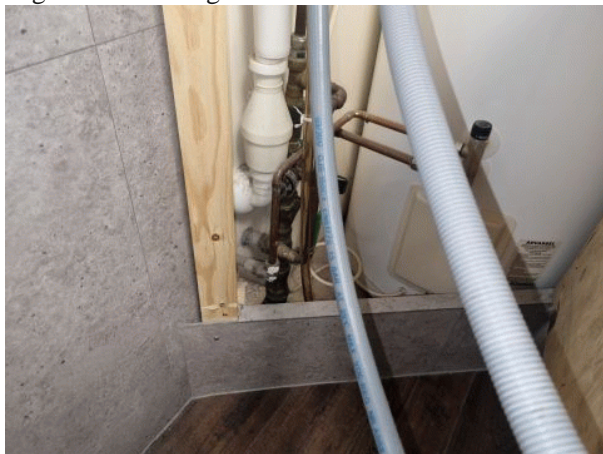
Våtrommet blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.
- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. utførelse ved oppgradering av badet blir vurdert som ufagmessig utført med feil utførelse og feil materialval, det finnes ikkje dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet blei oppgradert, evt. lekkasjevann blir ikkje synleggjort før vann renn til sluk noko som kan føre til vannskade i kasse og nærliggande konstruksjonar ved vann sprut inne i kasse, og våtrommet blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.



10.3 Vaskerom 1 etasje.

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

I følge hjemmelshaver er veggoverflater oppbygd av sponplater med på limt PVC-flisar på vegg, og spaltekledning av rett kanta utvendige kledningsbord i tak.

Benkeplate av laminat.

Veggar oppfyller krav for våtrom med godkjent tettesjikt, noko som vil kunne føre til fuktskade på veggkonstruksjonar ved fukt og vannsøl på veggar.

PVC-flisar er noko unøyaktig monterte der det er sprekker i fuger mellom flisar.

Sanitærinstallasjonar:

Det blir bemerka at det er kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på badet som er kontrollerte.

- Benkeskap med servant
- Uttak for vaskemaskin

Elektrisk vifte i vegg, det er registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Anbefaler å oppgradere bygningsdelen til dagens standard og krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.

Merknader: TG3 pga. det er ikkje godkjente tettesjikt på veggar som ikkje oppfyller krav og formålet for våtrom, noko som vil kunne føre til fuktskade på veggkonstruksjonar ved fukt og vann søl på veggar.



TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Klikkvinyll på golv .

I følge hjemmelshaver er golv oppbygd med støypt golv mot grunn med styrofon, sponplategolv og klikkvinyll som overflater utan membran under klikkvinyll.

Golvoverflater har ikkje godkjent tettesjikt med membran eller våtromsbelegg som er oppbrett ved vegg, og klikkvinyll er ikkje godkjent for bruk i våtrom der underliggende konstruksjonar er utsatt for fukt og råteskader.

Det er ikkje montert sluk med fall til sluk på vaskerommet noko som er eit krav i våtrom.

Det er ikkje påvist membran ved dørterskel.

Det er høg terskel til våtrommet som ikkje tilfredsstillar krav til høgde på terskel, krav til høgde på terskel i følge teknisk forskrift er maks 25mm.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Bygningsdelen blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader: TG3 pga. golvoverflater har ikkje godkjent tettesjikt med membran eller våtromsbelegg som er oppbrett ved vegg, klikkvinyll er ikkje godkjent for bruk i våtrom der underliggende konstruksjonar er utsatt for fukt og råteskader, det er ikkje montert sluk med fall til sluk på vaskerommet noko som er eit krav i våtrom, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, og det er høg terskel til våtrommet som ikkje tilfredsstillar krav til høgde på terskel, krav til høgde på terskel i følge teknisk forskrift er maks 25mm.



TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikkje montert sluk i våtrommet.

Det er ikkje montert membran eller anna form for tettesjikt i våtrommet, og røyrgjennomføringar i vegg er ikkje tetta med mansjettar, silikon eller liknande.

Det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg frå tilstøytande rom der vann installasjonar er montert på yttervegg.

Det er ikkje montert sluk i våtrommet og evt. lekkasjevann vil kunne bli leda til tilstøytande rom som er utsatt for fuktskader.

Våtrommet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og er ikkje fagmessig utført då rommet ikkje er bygd ihht. tekniske føreskrifter og krav for våtrom.

Hjemelshaver som er ufaglært har sjølv bygd våtrommet som eigeninnsats.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Våtrommet kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av våtrom trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det finnes ikkje dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet ble bygget.

Merknader: TG3 pga. det er ikkje montert membran eller anna form for tettesjikt i våtrommet og røyrgjennomføringar i vegg er ikkje tetta med mansjettar, silikon eller liknande. Det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg frå tilstøytande rom der vann installasjonar er montert på yttervegg, det er ikkje montert sluk i våtrommet og evt.

lekkasjevann vil kunne bli leda til tilstøytande rom som er utsatt for fuktskader, våtrommet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og er ikkje fagmessig utført då rommet ikkje er bygd ihht. tekniske føreskrifter og krav, hjemelshaver som er ufaglært har sjølv bygd våtrommet, og det finnes ikkje dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet ble bygget.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken.

TG 1 11.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra ca. 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vann installasjonar av "rør i rør" og avløp av plast i kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredning frå byggjeår med slette frontar som blei skifta i 2021, Heiltre benkeplate med flisar på vegg over benk, og frittstående kvitvarer. Oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, steikeomn med kokeplate og mekanisk avtrekk over kokeplate. Kjøkkenet framstår med noko bruksslitasje, det blei ikkje avdekka skader eller svekkelsar på sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater, noko som blir sett på som normalt med tanke på alder på kjøkken. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran.

Varmtvann og kaldtvann er bytta om ved tapping i kran.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsledning av plast: 50 år.

Merknader: Varmt vann og kaldt vann er bytta om ved tapping i kran.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Overflater framstår generelt i god stand på synfaringdagen.

I følgje hjemmelshaver er vegg og golv overflater oppgradert i løpet av dei siste åra,

Det er registrert noko monteringshol i vegg og tak, noko som blir sett på som normalt.

Det er nokon fuktmerker og mindre svelling i takplater i gang som er over malt.

På synfaringdagen var det ikkje mogleg å flytte på skap, oppvaskemaskin, kjøleskap eller liknande, det er kun tilgjengelige overflater som er vurderte på synfaringdagen.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

TG1.

VANNRØYR.

"Rør i rør" vannforsyning med samlestock i vannskap i vegg på bad, noko "kobberøyr" ved vv-tank..

Inntaks leidning ved vv-tank innebygd i kasse på bad.

Stoppekran er lokalisert i i kasse ved vv-tank på bad og er funksjonstesta, og blir vurdert til å fungere på synfaringdagen. Det blei ikkje avdekka tegn til skader eller svekkelsar under synfaring.

AVLØP.

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør ligg skult i konstruksjonen, kun synlege avløpsrør i benkeskap som er vurderte.

Stakeluke for avløpsrør er ikkje lokalisert.

UTVENDIG STIKKLEDNINGER.

Utomhus er private stikkledningar fram til kommunal tilkopling frå byggjeår, og av ukjent materiale. Bygningsdelen er ein skult konstruksjon som ikkje er tilgjengeleg for kontroll på synfaringdagen, og den tekniske tilstanden er derfor ukjent.

Bygningsdel har nokon år forventa levetid igjen, men det kan oppstå skader som følgje av feilmontering, setningar eller andre ytre påverkingar som kan påverke levetida negativt, og som ikkje er mogleg å kontrollere på synfaringdagen.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggar ved salg/eigarskifte.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsleidning av plast: 50 år.
- Sluk av plast: 50 år
- PE-rør: 50 år.
- Tappeamaturar: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader: Stakeluke for avløpsrør er ikkje lokalisert.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Vv-tank på 194L med ukjent produksjonsår plassert i kasse på bad, vv-tank er antatt frå byggjeår.

Vv-tank er lekkasjesikra med røyr frå sikkerheitsventil til avløp for vaskemaskin.

Vv-tank har brukt opp sin levetid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn av autorisert røyrleggjar.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader: TG2 pga. Vv-tank har brukt opp sin levetid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn av autorisert røyrleggjar.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bustaden har naturleg ventilasjon med avtrekk frå baderom, vaskerom og bod.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling blir vurdert til å ikkje tilfredstillande.

Merknader: TG2 pga. tilluft, avtrekk og luftutveksling blir vurdert til å ikkje tilfredstillande.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus**

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Garasje på ca. 50m² med støypt plate og såle mot grunn, veggav 4" uisolerte trekonstruksjonar med vindtetting av asfaltplater med liggande og ståande trekledning på fasade, pulttakkonstruksjon med OSB-plater og antatt membranduk som taktekking. I garasjen er det 2 stk. motorisert aluminiumsport. I golv er det laga til ei lita "smørregrav".

Ved garasje er det ei vedbod med golv areal på ca. 6m².

Bod har ikkje innvendige overflater og er ikkje tatt med i arealoppstillinga.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod med hovudsikring på 53A, ellers 15 kursar med automatiseringar ihht kursoversikt.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje har vert branntilløp eller tegn til varmegang i anlegget, og at sikringar ikkje blir ofte utløyst.

Kursfortegnelse montert på innside av dør til sikringsskap, kurs nr. 13, 14, og 15 er ikkje merka i kursfortegnelse.

Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på det elektriske anlegget, det er krav til samsvarserklæring på elektrisk anlegg som er montert etter 01.01.1999.

El-anlegg i bustaden er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av el-anlegg av aut. elektriskar ved salg/eigarskifte.

Merknader: Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på det elektriske anlegget, det er krav til samsvarserklæring på elektrisk anlegg som er montert etter 01.01.1999.

El-anlegg i bustaden er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av el-anlegg av aut. elektriskar ved salg/eigarskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**BOD LOFT.**

Bod (tilleggsdel) er bygd om og tatt med i soverom (hoveddel).

BOD 1 ETASJE.

Bod (tilleggsdel) er bygd om til vaskerom (hoveddel).

Bruksendring frå tilleggsdel (eks bod) til hovuddel (eks bad, soverom etc.) var meldepliktig jmf. Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endra til søknadspliktig. Bruksendringar frå tilleggsdel til hovuddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler å kontrollere i kommunen sine arkiv om bod er omsøkt til vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. vindauger framstår med noko slitasje og har brukt opp sin halve brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som modne for vedlikehold, det er registrert noko korrosjon på handtak på soverom i 1 etasje, nokon vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindaug utan klaring og dryppkant og er utsatt for fukt og råteskader, alder på ytterdør og verandadør som framstår med bruksslitasje og er modne for vedlikehold, det er registrert glide under verandadør der det er luftlekkasje som fører til varmetap.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 pga. takrenner er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for vedlikehold.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 pga. Plattingar framstår som slitt med behov for vedlikehold, det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde, og det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 pga. det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå feieluke til brennbart materiale.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 Pga. det er registrert ein del knirk i trapp.
10.1.1	Bad loft. Overflate vegger og himling
	TG2 pga. det er registrert nokon monteringshull i vegg, og baderomsplater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.
10.1.2	Bad loft. Overflate gulv
	TG2 pga. det er registrert misfarging i golv under teppe ved dusjdører etter over oppheting frå varmekablar, det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk, det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå topp sluk til topp våtromsbelegg ved dørterskel, det er høg dørterskel som ikkje tilfredsstiller krav, og våtromsbelegg har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.
10.1.3	Bad loft. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. sluk har brukt opp sin halve brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn og vedlikehold, og tettesjikt har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.
10.2.1	Bad 1 etasje. Overflate vegger og himling

	TG2 pga. det er ikkje mogleg å kontrollere baderomsplater frå byggeår for fuktskader eller andre skader som kan føre til utett heter i tettesjiktet i platene, PVC-flisar er noko unøyaktig monterte der det er sprekker i fuger mellom flisar, og baderomsplater frå byggeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.
10.2.2	Bad 1 etasje. Overflate gulv
	TG2 pga. våtromsbelegget er frå byggeåret og tilstanden er ukjent, klikkvinyll er ikkje ein godkjent overflate for bruk i våtrom, klikkvinyll er ikkje diffusjonstett noko som kan føre til fuktsamling og soppvekst under klikkvinyll, det er ikkje påvist våtromsbelegg ved dørterskelen, og våtromsbelegget har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.
10.2.3	Bad 1 etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. utførelse ved oppgradering av badet blir vurdert som ufagmessig utført med feil utførelse og feil materialval, det finnes ikkje dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet blei oppgradert, evt. lekkasjevann blir ikkje synleggjort før vann renn til sluk noko som kan føre til vannskade i kasse og nærliggande konstruksjonar ved vann sprut inne i kasse, og våtrommet blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga. Vv-tank har brukt opp sin levetid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn av autorisert rørleggjar.
13.5	Ventilasjon
	TG2 pga. tilluft, avtrekk og luftutveksling blir vurdert til å ikkje tilfredstillande.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	TG3 pga. terrengfall mot bustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3.1	Vaskerom 1 etasje. Overflate vegger og himling
	TG3 pga. det er ikkje godkjente tettesjikt på veggar som ikkje oppfyller krav og formålet for våtrom, noko som vil kunne føre til fuktskade på veggkonstruksjonar ved fukt og vann søl på veggar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Vaskerom 1 etasje. Overflate gulv
	TG3 pga. golvoverflater har ikkje godkjent tettesjikt med membran eller våtromsbelegg som er oppbrett ved vegg, klikkvinyl er ikkje godkjent for bruk i våtrom der underliggende konstruksjonar er utsatt for fukt og råteskader, det er ikkje montert sluk med fall til sluk på vaskerommet noko som er eit krav i våtrom, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, og det er høg terskel til våtrommet som ikkje tilfredsstillar krav til høgde på terskel, krav til høgde på terskel i følgje teknisk forskrift er maks 25mm.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Vaskerom 1 etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 pga. det er ikkje montert membran eller anna form for tettesjikt i våtrommet og røyrgjennomføringar i veggar er ikkje tetta med mansjettar, silikon eller liknande. Det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg frå tilstøytande rom der vann installasjonar er montert på yttervegg, det er ikkje montert sluk i våtrommet og evt. lekkasjevann vil kunne bli leda til tilstøytande rom som er utsatt for fuktskader, våtrommet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og er ikkje fagmessig utført då rommet ikkje er bygd ihht. tekniske føreskrifter og krav, hjemmelshaver som er ufaglært har sjølv bygd våtrommet, og det finnes ikkje dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet ble bygget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-