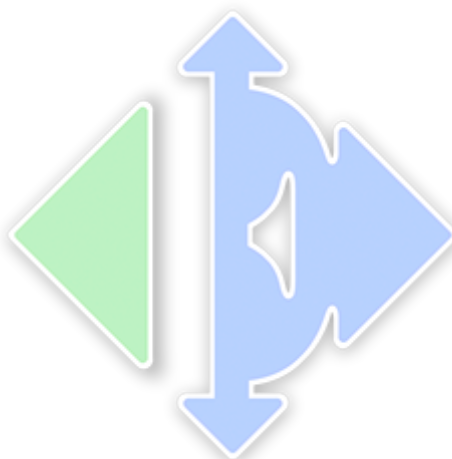


**HYTTE MED ANEKS
VASSBOTNVEGEN 10
6817 NAUSTDAL**



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir-Jonny Folkestad

Dato: 18/08/2024

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:427, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Torbjørn Strømsli, Lisbeth Strømsli
Tomt:	I følge kommune kart 933 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg vei til tomtegrense
Vann:	Privat borehull med nabo
Avløp:	Privat
Regulering:	Boligbebyggelse, Framtidig
Offentl. avg. pr. år:	kr. 2 947,- , Renovasjonsgebyr frå Sunnfjord Miljøverk IKS (SUM) kjem i tillegg
Forsikringsforhold:	Tryg forsikring
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	2006

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

14.06.2024

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.

Hjemelshaver/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:

Torbjørn Strømsli

Tilstede under befaringen:

Representert ved nøkler

Fuktmåler benyttet:

Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Skrående sørvendt tomt som er opparbeid med asfaltert kjøyreveg, gangveg med singel, grøntareal, blomsterbedd, terrasser og naturtomt. Forstøtningmurar og blomsterbedd av naturstein, uteområdet framstår som godt opparbeid. Det er fin utsikt frå tomta og gode solforhold. Det er turstiar i nærliggande områder.

PARKERING.

Parkeringsplass på tun til eigendomen.

RADON.

Er det føretatt radonmåling i fritidseigendomen?

Det er ikkje utført radonmåling av fritidsbustaden, 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 føreta radonmåling av fritidseigendomen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament på antatt fjell i bakkant og søyle punkter under øvrige deler under fritidsbustaden med søylesko og nokon bærebjelkar. Yttervegger av isolerte trekonstruksjonar med liggande villmarkskledning på fasade. 2-lags vindauger i malte trekarmar frå 2006, aluminiumsbeslag på vindauga til innglasa terrasse som er frå 2012. Sperretak takkonstruksjon med saltaksform tekka med shingelpapp frå byggjeår, og renner og nedløp av metall.

Bjelkelag av isolerte trekonstruksjonar med vindtetting under bjelkelag. Det manglar vindtetting under deler av bjelkelag og isolasjon har falt ned slik at golvkonstruksjonen ikkje er tilstrekkeleg isolert.

Terrasse rundt det meste av hytta med utgang mot øst og vest frå gang, og mot sør frå innglasa terrasse. Terrasse er oppført av impregnerte trekonstruksjonar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbustaden ble oppført i 2006 og er forventa bygd etter datidas byggeskikk og forskrifter som ikkje tilfredsstiller dagens krav. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbod og krav. Fritidsbustaden blir vurdert til å framstå i god stand på synfaringdagen med tanke på byggjeår, med nokon feil og manglar som bør utbetrast.

EGENERKLÆRING.

Viser til hjemmelshavers egenerklæring ang. andre opplysningar om eigendomen, og om "kjente feil eller mangler ved hytta". Egenerklæringar og vedlegg til egenerklæring skal leggjast ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

VERKTØY.

Følgande instrument/verktøy blei brukt under synfaringa:

- Fuktmåler Protimeter MMS2
- Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus
- Laser avstandsmålar Leica D210,
- 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 FRITIDSBUSTADEN.**

Varmekablar på bad, vaskerom, luft til luft varmepumpe i gang, og eldstad i stove.

ENERGIMERKING.

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

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.

Hjemelshaver opplyser at det er observert mus i fritidsbustaden av tidlegare eigar, hjemelshaver opplyser at det ikkje er registrert mus etter at han tok over fritidsbustaden.

ROMHØGDE.

1 Etasje.

Bad 2,14m, gang 2,18m, kjøkken/stove 2,20-3,07m, Soverom 1. 2,33m, Soverom 2. 2,18m, Soverom 3. 2,18m, Soverom 4. 2,33m, vinglasa terrasse 2,70m.

Etasjehøgde er målt til lågaste punkt til skråtak, under hems på soverom 1 er takhøgde 2,11, under hems på soverom 4 er takhøgde 2,09, og under hems i gang er takhøgde 2,14.

Romhøgde 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.

PLANHET PÅ GOLV.

1 Etasje: 30-32mm rettningsavvik på golv, i tillegg er det nivåforskjell frå stove til gang og stove til innlasa terrasse.

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 Byggforskeren 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. Levetidsbetragtningane 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 underliggende 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.
- Stålplater 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.

DOKUMENTKONTROLL:

- Ferdigattest datert 02.05.2018
- Eigendomskart med grenser
- Elektronisk utskrift matrikkelen
- Gebyr
- Målbrev
- Egenerklæringar
- Byggemeldte teikningar

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

1 ETASJE.

Golv: Fliser på bad og gang, laminat på soverom, behandla tregolv i kjøkken/stove, teppe i innglassa terrasse.

Vegg: Baderomsplater i våtsoner og tømmerpanel på bad, malte sponplater og tømmerpanel på soverom 1, panel på soverom 2, tapet på soverom 3, malte strier på soverom 4, panel i gang, tømmerpanel og naturstein i kjøkken/stove, ytterkledning, panel og glass i innglassa terrasse.

Tak: Kassekledning med spalter mellom bordkledning i innglassa terrasse, behandla panel i øvrige tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eigarskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2020 - Rehabilitering av bad

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:	3 260 000,-	
- Fradrag:	630 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 630 000,-	2 630 000,-

Verdi aneks som ny i dag:	300 000,-	
- Fradrag:	30 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	270 000,-	270 000,-

Tomteverdi: **800 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 3 700 000,-

Låneverdi: **2 960 000,-**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Beregning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nemnt i takstrapporten når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand på fritidsbustaden som er observert ved enkel visuell synfaring. Det er i takstverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedrørende vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I fradraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått fradrag 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 eigdommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av fritidsbustaden.

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
1 etasje	81	6	13	60	83	17
SUM BYGNING	81	6	13	60	83	17
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Aneks		10				
SUM BYGNING		10				
SUM BRA	10					

BRA-i:

1 Etasje.

Bad (5,5m²), gang (15,4m²), kjøkken/stove (32,0m²), Soverom 1 (8,5m²), Soverom 2 (4,9m²), Soverom 3 (5,7m²), Soverom 4 (7,6m²), innglassa terrasse (12,7m²).

BRA-e:

Utvendig bod (6m²).

Aneks (10m²).

MERKNADER OM AREAL:

Beskrivelse av areal.

Arealer er målt med laser på plassen.

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

I areal av BRA-e inngår også areal av omsluttande vegger.

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

"Bustaden har en planløsning som gjør at oppmåling med laser kan være utfordrande og arealavvik kan forekomme, og takstmannen tar forbehold utover areal avviket på 2%".

Utvendig bod er ikkje med i byggemeldte teikningar, og det er derfor ukjent om bod er byggemeldt til kommunen.

Det er ikkje motatt byggemeldte teikningar av aneks frå kommunen, og det er derfor ukjent om aneks er byggemeldt til kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

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 bygningssakkyndig/takstmann med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

18/08/2024

Geir-Jonny Folkestad

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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. Fritidsbustaden er antatt fundamentert på fjell i bakkant, og står på søylepunkt med søylesko og noko bærebjelkar under golvkonstruksjonen. Synleg terreng under hytta av planerte massar.

Det er ikkje kontrollert om fritidsbustaden er fundamentert på fjell i bakkant, eller om heile fritidsbustaden står på søyler. I byggemeldte teikningar kjem det fram at fritidsbustaden skal byggast delvis med plate på mark og ringmur, faktiske forhold er at fritidsbustaden er bygd på pilar med bjelkelag der det er tilgang for kontroll.

Terreng under fritidsbustaden er ikkje fuktsikra. Det blir vurdert til å kunne vere god lufting under fritidsbustaden, golvkonstruksjonane over terreng blir likevull vurdert til å kunne bli påverka av fukt frå terrenget og utvikle fukt/råte skader over tid.

Det er registrert fuktsikring av mur til terreng mot nord ved visuell synfaring.

Det er ikkje mogleg å vurdere dreneringa med sikkerheit i forhold til funksjonalitet ut frå visuell synfaring. Det kan være fleire forhold under bakkenivå (vassårar i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Vurderinga er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturleg aldriings messig slitasje med en normal levetid. Vidare den avgrensing at sjølve dreneringa ligger under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for inspeksjon. På bakgrunn av dette så fram at dreneringas utførelse er i hen hold til gjeldande rettleiing.

Drenering er ikkje kjent eller mogleg å kontrollert og er antatt av sjølv drenerande massar.

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

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Merknader: TG2 pga. Fundamentering av fritidsbustaden er ikkje oppført i hen-hold til byggjemeldte teikningar, terreng under fritidsbustaden er ikkje fuktsikra. Det blir vurdert til å kunne vere god lufting under fritidsbustaden, golvkonstruksjonane over terreng blir likevull vurdert til å kunne bli påverka av fukt frå terrenget og utvikle fukt/råte skader over tid.



TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Fundament på antatt fjell i bakkant og søyle punkter under øvrige deler under fritidsbustaden med søylesko og nokon bærebjelkar.

Bjelkelag av isolerte trekonstruksjonar med vindtetting under bjelkelag. Det manglar vindtetting under deler av bjelkelag og isolasjon har falt ned slik at golvkonstruksjonen ikkje er tilstrekkeleg isolert. Det er registrert noko fuktskjolder i trekonstruksjonane under fritidsbustaden.

Terreng under fritidsbustaden er ikkje fuktsikra. Det blir vurdert til å kunne vere lufting under fritidsbustaden, golvkonstruksjonane over terreng blir likevull vurdert til å kunne bli påverka av fukt frå terrenget og kan utvikle fukt/råte skader over tid.

Merknader: TG2 pga. det manglar vindtetting under deler av bjelkelag og isolasjon har falt ned slik at golvkonstruksjonen ikkje er tilstrekkeleg isolert, det er registrert noko fuktskjolder i trekonstruksjonane under fritidsbustaden, terreng under fritidsbustaden er ikkje fuktsikra golvkonstruksjonane over terreng kan bli påverka av fukt frå terrenget og utvikle fukt/råte skader over tid.



TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold nord for hytta der det er terrengfall mot hytta som vil påføre støttemur, drenering, fuktsikring 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 fuktsikring 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: TG2 pga. det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold nord for hytta der det er terrengfall mot hytta som vil påføre støttemur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.



TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemur for utområdet av naturstein.

I kantmurar av naturstein som er murt opp lause kan det førekomme at enkelte steinar har flytta på seg og/eller kan ha falt ut.

Støttemur mot nord av betongmurstein mot terreng, i øvre del av støttemur er det registrert fuktsikring.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke 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 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.

Yttervegg er kledd utvendig med liggande trepanel på fasade, kledning framstår med noko slitasje og har behov for vedlikehald, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking.

Det er ingen skader som tilseier at det ikkje er tilstrekkeleg lufting, men 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.

Nedre del av yttervegg mot nord som ligg under støttemur er ikkje kledd med veggkledning, det er kun øvre del over støttemur som er kledd.

I nedre del er det kun vindtetting lekter og museband, noko som blir vurdert til å ikkje ha noko funksjon då det er mogleg for mus å ta seg inn i konstruksjonane.

Vannbord er montert på utside av veggkledning der det kan renne vann frå veggkledning og inn i veggkonstruksjonen bak vannbord over vindaug, og kan forårsake fukt/råteskader i veggkonstruksjonen og i vindaug.

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: TG2 pga. vannbord er montert på utside av veggkledning der det kan renne vann frå veggkledning og inn i veggkonstruksjonen bak vannbord over vindaug, og kan forårsake fukt/råteskader i veggkonstruksjonen og i vindaug, det er ikkje veggkledning på nedre del av yttervegg mot nord, og museband på vegg mot nord blir vurdert til å vere montert på ein slik måte at det ikkje har tilstrekkeleg funksjon for å hindre mus til å trenge inn i konstruksjonane.



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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDAUGER.

Vindaug med 2-lags glass i malte trekarmar, det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valte vindauger.

Vindaug til vinterhage av malte trekarmar med aluminium beslag på utside.

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 vindauger.

Det er registrert tegn til fuktskade på vindaug mot vest, og beslag har løsna på vindaug til vinterhage mot vest.

Vindauger blir vurdert generelt som modne for vedlikehald.

Vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindaug utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader.

DØRER.

Ytterdør mot øst og vest med glassfelt, skyve verandadør frå stove til terrasse mot vest med 2-lags glass, og tett bod dør mot nord.

Dører framstår med bruksslitasje og blir vurdert som modne for vedlikehald.

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. det er registrert tegn til fuktskade på vindaug mot vest, beslag har løsna på vindaug til vinterhage mot vest, vindauger blir vurdert generelt som modne for vedlikehald, vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindaug utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader, dører framstår med bruksslitasje og blir vurdert som modne for vedlikehald.



4. Tak

TG 1 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 ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak og pultak takkonstruksjon med takteking av shingel.

Takkonstruksjon og takteking er synfart frå bakken, det er overskya og nedbør på synfaringsdagen.

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

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, lekter, taktekking, beslag, tekking rundt takgjennomføringer, innfesting og overgangar er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringdagen.

Takkonstruksjonar er generelt ein utsatt konstruksjon med tanke på fukt og fuktskader.

Det er registrert noko mose på taktekking som over kortare eller lengre tid vil kunne forårsake lekkasje i taktekking, og det er ikkje mogleg å kontrollere tilstrekkeleg om det er skader eller rett overgangar/overlapping mellom taktekking og takgjennomføringer, anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte.

Taktekking er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for vedlikehald.

Det er registrert nokon manglar ved avslutningar på dekkbord over vindskier og beslag.

Pipe og høgde på pipe er ikkje kontrollert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å kontrollere på synfaringdagen, 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:

- Asfaltshingel en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.

Merknader: TG2 pga. det er 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 eller rett overgangar/overlapping mellom taktekking og takgjennomføringer, anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte, taktekking er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for vedlikehald, og det er registrert nokon manglar ved avslutningar på dekkbord over vindskier og beslag.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Aluminium takrenner med kjetting frå takrenne til terreng som nedløp mot nord, ellers nedløpsrør. Det manglar nedløpsrør frå takrenne mot nord og på bod mot øst, noko som vil kunne føre til økt fuktbelastning på vegg.

Det er ukjent om nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå byggegrunn, eller om nedløpsrør er avslutta like under terreng og fører til ekstra fuktbelastning på byggegrunn.

Ein må pårekne vedlikehald/oppgradering av takrenner og nedløp.

I følgje 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. det er ukjent om nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå byggegrunn, eller om nedløpsrør er avslutta like under terreng og fører til ekstra fuktbelastning på byggegrunn, og ein må pårekne vedlikehald/oppgradering av takrenner og nedløp for å lede tak vatn bort frå byggegrunn.

TG3 pga. det manglar nedløpsrør frå takrenne på bod mot øst, noko som vil kunne føre til økt fuktbelastning på vegg.



5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på ca. 60m² med utgang frå stove mot sør, og gang mot øst og vest, oppført i impregnerte trekonstruksjonar. Terrasse og rekkverk framstår med slitasje og det er ein del sprekker på overflater, og terrasse har behov for vedlikehald.

Det er avrenning mellom terrassebord mot grunn.

Det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til vegg/dører der veggkledning og dører er utsatt for fukt/råteskader.

Rekkverkshøgde er målt til ca. 91cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).

Merknader: TG2 pga. terrasse og rekkverk framstår med slitasje, det er ein del sprekker på overflater, terrasse har behov for vedlikehald, det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til vegg/dører der veggkledning og dører er utsatt for fukt/råteskader.

TG3 pga. det ikkje er tilstrekkeleg rekkverkshøgde på rekkverk.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Stålpiper frå eldstad i 1 etasje.

Det er registrert forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.

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:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilje trekonstruksjonar. Det er registrert 30-32mm retningsdifferanse på etasjeskilje, noko som blir vurdert som vesentleg retningsdifferanse med tanke på byggeår. 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.

Det er ikkje kjent om retningsavvik stammar frå byggeår, eller om fundament står på ustabile massar der det kan ha vert seg i grunnen.

Merknader: TG2 pga. det er registrert vesentleg retningsavvik på etasjeskilje, og det ikkje er kjent om retningsavvik stammar frå byggeår, eller om fundament står på ustabile massar der det kan ha vert seg i grunnen.

9. Rom under terreng

9.1 Byggningsdelen finnes ikkje**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. Våtrom****10.1 Bad****TG 2** 10.1.1 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 ventiler som kan åpnes.

Baderomsinnredning med slette frontar.

Baderomsplater med flismønster på vegg i våtsone, tømmerpanel på øvrige veggar, og behandla panel i tak.

Sanitærinstallasjonar:

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

- Golvmontert toalett.
- Benkeskap med servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Dusjhjørne med glassdører.
- Fordeler skåp til "rør i rør" vannforsyning.

Skøyter mellom baderomsplater er ikkje tilstrekkeleg limt, der det vil kunne trekke fukt i baderomsplater som kan forårsake fukt og råteskader i plater.

Det er ikkje montert sokkellist under baderomsplater i våtsone.

Vannskap er montert i våtsone mellom servant og vaskemaskin og har punktert tettesjikt i våtsone, der det kan vere fare for vannlekkasje i vegg.

Vegg i våtsone ved dør er av tømmerpanel som ikkje har tilfredstillande tettesjikt for bruk i våtsone.

Vindauge i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og er utsatt for fukt og råteskader.

Ventil i vindaug med naturleg lufting og elektrisk vifte i vegg, og 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 synfaringdagen.

Badet har behov for utbetringar for å sikre mot fukt/råteskader i veggplater og veggkonstruksjon.

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. skøyte mellom baderomsplater er ikkje tilstrekkeleg limt der det vil kunne trekke fukt i baderomsplater som kan forårsake fukt og råteskader i plater, det er ikkje montert sokkellist under baderomsplater i dusjsone, vannskap er montert i våtsone mellom servant og vaskemaskin og har punktert tettesjikt i våtsone der det kan vere fare for vannlekkasje i vegg, vegg i våtsone ved dør er av tømmerpanel som ikkje har tilfredsstillande tettesjikt for bruk i våtsone, vindaug i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og er utsatt for fukt og råteskader, og badet har behov for utbetringar for å sikre mot fukt/råteskader i vegg og veggkonstruksjon.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flisar på gulv.

Det er registrert holrom under fleire flisar på gulv, og det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav for overflater.

Det er registrert tilstrekkeleg med lokalt fall til sluk, det er ikkje tilstrekkeleg fall på gulv for å lede evt. lekkasjevann til sluk.

Det er ikkje påvist membran ved dørterskel.

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:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.

- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.

- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert holrom under fleire flisar på gulv, og det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav for overflater, det er ikkje tilstrekkeleg fall på gulv for å lede evt. lekkasjevann til sluk, det er ikkje påvist membran ved dørterskel.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2006

Det er 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, flislim skjuler klemring og ein kan ikkje stadfeste om det er mansjett klemt under klemring eller om det er tilstrekkeleg med skruar i klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikkje kontrollerast på same måte som synlege bygningsdeler, ein må anta at det er membran i våtsoner etter gjeldande reglar.

Tilstanden til membranen blir vurdert etter alder og forventa gjenstående levetid.

Rørgjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande.

Det blir gjort spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjettar) ikkje er kontrollerbare på same måte som synlege bygningsdeler då dette berre kan bli gjort ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri føretatt ved en tilstandskontroll for eigarskifterapport.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsone før flislegging da våtrommet er i dagleg bruk utan tidlegare tegn til lekkasjar. Viktig å merke seg at membranar har en naturleg aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut frå type membran som er benytta og kva eigenskapar denne har i kombinasjon med sjølve utførelse.

Det er føretatt holtaking i vegg frå tilstøytande rom der det ikkje er registrert fukt i vegg på synfaringsdagen.

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 er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet blei rehabilitert.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdeler" 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 underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.
- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. flislim skjuler klemring og ein kan ikkje stadfeste om det er mansjett klemt under klemring eller om det er tilstrekkeleg med skruar i klemring, og rørgjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande, og det er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet blei rehabilitert.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2006

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" vannforsyning og avløp av plast i kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredning med profilerte frontar, heiltre benkeplate med stålplater på vegg over benk, og integrerte kvitvarer. Oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, steikovn, platetopp 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 som t.d. riper og hakk på nokon benkeplate og skapfrontar, noko som blir sett på som normalt med tanke på alder på kjøkken. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran. Det er ikkje montert komfyrvakt eller automatisk vannstopp i kjøkkenbenk.

Merknader:

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Overflater framstår generelt i god stand med noko bruksslitasje, noko som blir vurdert som normalt med tanke på byggeår.

Det er registrert noko bruksslitasje som t.d. riper og hakk på golv, vegg og takoverflater, og monteringshol generelt.

Det er registrert noko bom under flisar og sprang på flisar i gang som ikkje tilfredsstiller krav for overflater, og det er registrert nokon hakk og skader på nokon flisar.

Det er registrert noko skade på panelvegg på soverom.

På synfaringsdagen var det ikkje mogleg å flytte på skap, oppvaskemaskin, kjøleskap eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Merknader: TG2 pga. det er registrert noko bom under flisar og sprang på flisar i gang som ikkje tilfredsstiller krav for overflater, det er registrert nokon hakk og skader på nokon flisar, og det er registrert noko skade på panelvegg på soverom.



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker 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.

VANNRØYR.

"Kobber rør" vannforsyning som ligg skult i konstruksjonen og er derfor ikkje kontrollert.
Vann frå felles borehol med nabo.

Stoppekran er lokalisert i vannskap og er funksjonstesta, det er registrert noko korrosjon på stoppekran og samlestokk i vannskap, noko som tyder på at det kan vere mindre lekkasje/fukt i stoppekran og samlestokk.

AVLØP.

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør ligg skult i konstruksjonen og er derfor ikkje kontrollert, det er kun synlege rør i benkeskap som er kontrollerte.

Avløp via Biovac anlegg med kvern som treng jevnlig tilsyn og vedlikehald.

Stakeluke og lufting er ikkje lokalisert.

UTVENDIG STIKKLEDNINGER.

Utomhus er private stikkledningar frå byggjeår. Bygningsdelen er ein skult konstruksjon som ikkje er tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen, og den tekniske tilstanden er derfor ukjent.

Bygningsdel har ein del år forventet 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 synfaringsdagen.

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. røyrlaggar ved salg/eigarskifte for vurdering om evt. nødvendige tiltak som vedlikehald eller utskifting av bygningsdelar.

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

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

Merknader: TG2 pga. det er registrert noko korrosjon på stoppekran og samlestokk i vannskap, noko som tyder på at det kan vere mindre lekkasje/fukt i stoppekran og samlestokk.



TG 2 13.2 Varmtvannsberedar

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Vv-tank på 115L montert på bad.

Vv-tank er ikkje lekkasjesikra, og det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv for å lede evt. lekkasjevann til sluk.

Vv-tank er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn og vurdering av autorisert rørleggjar.

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 er ikkje lekkasjesikra, og det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv for å lede evt. lekkasjevann til sluk, og vv-tank er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn og vurdering av autorisert rørleggjar.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2023, varmepumpe.

I følge hjemmelshaver er det ikkje nedgravd oljetank på eigendomen.

LUFT TIL LUFT VARMEPUMPE.

Luft til luft varmepumpe montert i stove frå 2023, det er lagt fram dokumentasjon på montering av varmepumpe i form av faktura.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hytta framstår med naturleg ventilering med ventilar i nokon vindauger og i vegg i enkelte rom.

Det er ikkje montert ventilar i vegg i alle soverom, og hjemmelshaver opplyser at det har vert tilfelle av kondensering på soverom mot nordøst.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling blir vurdert til å ikkje vere tilfredsstillande.

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

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

ANEKS.

Aneks på ca. 10m² med laminat på golv, malte trefiberplater med panelmønster på vegg, og ubehandla panel i tak.

Aneks er oppført med vegg av 4" isolerte trekonstruksjonar med liggande villmarkskledning på fasade.

Saltakkonstruksjon med shingel som takteking, og takrenner av metall.

Ytterdør framstår med slitasje og laminering har løsna, og er moden for vedlikehald, og det er ein del mose på tak som kan forårsake lekkasje i takteking over kortare eller lengre tid.

Utvendig rekkverk ved aneks er rekkverkshøgde er målt til ca. 90cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).

Merknader: TG2 pga. ytterdør framstår med slitasje og laminering har løsna, og er moden for vedlikehald, og det er ein del mose på tak som kan forårsake lekkasje i takteking over kortare eller lengre tid.

TG3 pga. Utvendig rekkverk ved aneks er rekkverkshøgde er målt til ca. 90cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).



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. 2006

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 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang med automatisering ihht kursoversikt.

I følge kursoversikt er det montert 3 stk. jordfeilbrytarar og 1 stk. overspenningsvern i sikringsskap, ellers 12 kursar med automatsikringar.

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

Kursfortegnelse montert på innside av dør til sikringsskap og antall sikringar stemmer med kursfortegnelse.

Varmekablar i gang er defekte.

Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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 og varmekablar i gang er defekte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er framlagt byggemeldte teikningar.

Utvendig bod til fritidsbustaden er ikkje med i byggemeldte teikningar, og det er derfor ukjent om bod er byggemeldt til kommunen.

I byggemeldte teikningar kjem det fram at fritidsbustaden skal byggast delvis med plate på mark og ringmur, faktiske forhold er at fritidsbustaden er bygd på pilar med bjelkelag der det er tilgang for kontroll.

Det er ikkje tilsendt byggemeldte teikningar av aneks, og det er derfor ukjent om aneks er søkt om til kommune.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Regulering er ikkje kjent i forbindelse med omregulering av området, anbefaler nærmare kontroll med kommunen. Området er under omregulering i forbindelse med mineralutvinning av Nordic Mining øst for Vevring.

Anbefaler å kontroller i kommunen sine bygningsarkiv om bod er omsøkt til kommune.

Anbefaler å kontroller i kommunen sine bygningsarkiv om aneks er omsøkt til kommune.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 pga. Fundamentering av fritidsbustaden er ikkje oppført i hen-hold til byggemeldte teikningar, terreng under fritidsbustaden er ikkje fuktsikra. Det blir vurdert til å kunne vere god lufting under fritidsbustaden, golvkonstruksjonane over terreng blir likevett vurdert til å kunne bli påverka av fukt frå terrenget og utvikle fukt/råte skader over tid.
1.2	Krypekjeller
	TG2 pga. det manglar vindtetting under deler av bjelkelag og isolasjon har falt ned slik at golvkonstruksjonen ikkje er tilstrekkeleg isolert, det er registrert noko fuktskjolder i trekonstruksjonane under fritidsbustaden, terreng under fritidsbustaden er ikkje fuktsikra golvkonstruksjonane over terreng kan bli påverka av fukt frå terrenget og utvikle fukt/råte skader over tid.
1.3	Drenering
	TG2 pga. det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold nord for hytta der det er terrengfall mot hytta som vil påføre støttemur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 pga. vannbord er montert på utside av veggkledning der det kan renne vann frå veggkledning og inn i veggkonstruksjonen bak vannbord over vindauge, og kan forårsake fukt/råteskader i veggkonstruksjonen og i vindauge, det er ikkje veggkledning på nedre del av yttervegg mot nord, og museband på vegg mot nord blir vurdert til å vere montert på ein slik måte at det ikkje har tilstrekkeleg funksjon for å hindre mus til å trenge inn i konstruksjonane.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. det er registrert tegn til fuktskade på vindauge mot vest, beslag har løsna på vindauge til vinterhage mot vest, vindauger blir vurdert generelt som modne for vedlikehald, vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader, dører framstår med bruksslitasje og blir vurdert som modne for vedlikehald.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 pga. det er 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 eller rett overgangar/overlapping mellom taktekking og taggjennomføringar, anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte, taktekking er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for vedlikehald, og det er registrert nokon manglar ved avslutningar på dekkbord over vindskier og beslag.

4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 pga. det er ukjent om nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå byggegrunn, eller om nedløpsrør er avslutta like under terreng og fører til ekstra fuktbelastning på byggegrunn, og ein må pårekne vedlikehald/oppgradering av takrenner og nedløp for å lede tak vatn bort frå byggegrunn. TG3 pga. det manglar nedløpsrør frå takrenne på bod mot øst, noko som vil kunne føre til økt fuktbelastning på vegg.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 pga. det er registrert vesentleg rettningsavvik på etasjeskilje, og det ikkje er kjent om rettningsavvik stammar frå byggeår, eller om fundament står på ustabile massar der det kan ha vert seg i grunnen.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 pga. skøyte mellom baderomsplater er ikkje tilstrekkeleg limt der det vil kunne trekke fukt i baderomsplater som kan forårsake fukt og råteskader i plater, det er ikkje montert sokkellist under baderomsplater i dusjsone, vannskap er montert i våtsone mellom servant og vaskemaskin og har punktert tettesjikt i våtsone der det kan vere fare for vannlekkasje i vegg, vegg i våtsone ved dør er av tømmerpanel som ikkje har tilfredstillande tettesjikt for bruk i våtsone, vindauge i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og er utsatt for fukt og råteskader, og badet har behov for utbetringar for å sikre mot fukt/råteskader i vegg og veggkonstruksjon.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 pga. det er registrert holrom under fleire flisar på golv, og det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstillar krav for overflater, det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv for å lede evt. lekkasjevann til sluk, det er ikkje påvist membran ved dørterskel.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. flislim skjuler klemring og ein kan ikkje stadfeste om det er mansjett klemt under klemring eller om det er tilstrekkeleg med skruar i klemring, og røyr gjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande, og det er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet blei rehabilitert.
12.1	Andre rom
	TG2 pga. det er registrert noko bom under flisar og sprang på flisar i gang som ikkje tilfredsstillar krav for overflater, det er registrert nokon hakk og skader på nokon flisar, og det er registrert noko skade på panelvegg på soverom.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga. det er registrert noko korrosjon på stoppekran og samlestokk i vannskap, noko som tyder på at det kan vere mindre lekkasje/fukt i stoppekran og samlestokk.
13.2	Varmtvannsbereider
	TG2 pga. vv-tank er ikkje lekkasjesikra, og det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv for å lede evt. lekkasjevann til sluk, og vv-tank er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.
13.5	Ventilasjon
	TG2 pga. tilluft, avtrekk og luftutveksling blir vurdert til å ikkje vere tilfredsstillande.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 pga. terrasse og rekkverk framstår med slitasje, det er ein del sprekker på overflater, terrasse har behov for vedlikehald, det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til vegg/dører der veggkledning og dører er utsatt for fukt/råteskader.
	TG3 pga. det ikkje er tilstrekkeleg rekkverkshøgde på rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
14.1	Garasje – uthus
	TG2 pga. ytterdør framstår med slitasje og og laminering har løsna, og er moden for vedlikehald, og det er ein del mose på tak som kan forårsake lekkasje i takteking over kortare eller lengre tid.
	TG3 pga. Utvendig rekkverk ved aneks er rekkverkshøgde er målt til ca. 90cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 0 - og 10.000