

## EIERSKIFTERAPPORT™

**EINEBUSTAD**

Raugstadvegen 32, 5704 Voss



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
7	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

*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.*



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 Byggforskeren 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 godkjenningmyndigheter.

**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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:41, Bnr: 6
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tone Rønning Vike
<b>Seksjonsnr:</b>	N/A
<b>Festenr:</b>	N/A
<b>Andelsnr:</b>	N/A
<b>Tomt:</b>	798 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Heimelshavar opplyser at det ikkje er konsesjonsplikt
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Fakturert i 2025: 14 792,-. Prognose for 2026 er 16 794,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikkje framlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje framlagt
<b>Byggear:</b>	Ukjent

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 17.03.2026**Forutsetninger:**

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder og forventna levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.
- Opphaldsvær på befaringsdagen.

**Oppdragsgiver:** Tone Rønning Vike**Tilstede under befaringen:** Tone Rønning Vike**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS2**OM TOMTEN:**

Eigedomen er plassert i skrånande terreng med fall mot aust. Uteområdet er delvis opparbeidd med flate og grøntareal på vestsida av bustaden. Tilkomst skjer frå offentleg veg. Det går bekk/gro langs nordsida av eigedomen. Områda rundt er i hovudsak prega av spreidd bustadbebyggelse, samt tilgrensande skog- og landbruksareal.

Tilgjengeleg risikoreport frå PropCloud syner at eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for flaum og skred. Dette er basert på overordna kartdata og inneber at ein ikkje kan utelukke påverknad frå slike naturhendingar. Det er ikkje utført konkrete undersøkingar av faktisk risiko for den aktuelle eigedomen.

Vidare ligg eigedomen i område med moderat til låg aktsomheit for radon (gul sone). Radon er ein radioaktiv gass som kan trenge inn i bygningar frå grunnen. Langvarig eksponering for forhøgde radonnivå kan ha helsemessige konsekvensar. Kartgrunnlaget gir berre ein indikasjon, og det må gjennomførast målingar i bygningen for å fastslå faktiske radonnivå.

Delar av eigedomen ligg innanfor område kartlagt som friluftslivsområde. Dette inneber at arealet kan vere av verdi for allmenn bruk og friluftsliv. Slik klassifisering kan medføre føringar eller avgrensingar ved eventuell vidare utbygging eller endring av bruk, og bør takast omsyn til ved framtidige tiltak.

Opplysningane er baserte på tilgjengeleg kartgrunnlag og gir ikkje ei konkret vurdering av risiko eller forhold på eigedomen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur er oppført i betong. Deler av konstruksjonen som ikkje er underbygd med kjellar eller rom under terreng er etablert på ringmur i betong.

Etasjeskilje er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Dette fungerer både som etasjeskilje og som golv mot grunn for den delen av bygget som ikkje er underbygd med kjellar.

Ytterveggar er truleg oppført i lett bindingsverk, og er utvendig kledd med liggande enkeltfalsa trekledning. Heimelshavar opplyser at delar av ytterveggane fekk ny kledning og isolasjon i 2024.

Med unntak av kjellervindauger, kjellerdør og bua vindauge i andre etasje er vindauger er fornya i 2024. Type: to-lags isolerglass. Terrassedør er av same type og alder som dei nye vindaugene. Ytterdør er frå om lag 2016.

Veranda er oppført med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragaren er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/fundament. Betongplate ved inngangsparti ligg direkte mot grunn eller på drenerande massar.

Taket er utført som saltak og er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører overvatn til terreng. Det er montert snøfangarar over inngangspartiet og deler av veranda.

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

**FORRUTSETNADER:**

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det er opplyst at eldstad og pipeløp var kontrollert av offentlig feiervesen for om lag to år sidan, og at det ikkje vart gitt merknadar for oppvarmingskjelda.

**EIERSKIFTERAPPORT™****OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Bustaden er oppført etter byggeskikk frå ei tid der krav til fuktsikring, ventilasjon og detaljutforming var lågare enn dagens nivå. Det er gjennomført fleire oppgraderingar av nyare dato, og delar av bustaden framstår som vedlikeheldne og moderniserte. Samstundes er deler av konstruksjonen opphavleg, med løysingar som i varierende grad tek omsyn til dagens anbefalingar.

Det er registrert avvik ved enkelte bygningsdelar (TG 2 og TG 3). Desse er i hovudsak knytte til kombinasjonen av alder og detaljutføring. Fleire av forholda gir noko redusert uttørkingsevne i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktbelastning i utsette områder. Underetasjen framstår som ein typisk grovkjellar med noko fuktpåverknad frå grunn. Målingar syner fukt i trevirke som er i kontakt med betong, noko som ikkje er uvanleg for denne typen konstruksjonar. Etasjen er ikkje tilpassa opphaldsrom. Ventilasjonsløysinga i bustaden er avgrensa, noko som kan påverke luftutskifting og inneklimate i periodar.

Samla sett framstår eigedomen som jamt vedlikehalden, med eit oppgraderings- og vedlikehaldsbehov som er vanleg for bustader av tilsvarende alder og type. Enkelte forhold bør følgjast opp for å sikre vidare funksjon. Det må påreknast vedlikehald og enkelte tiltak på kort og mellomlang sikt.

**PREMISS:**

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

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

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

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

Eigar opplyser at det er varmekablar i badegolv. Vidare er det vedomn i stova og panelomnar elles i bustaden.

Det er ikkje krav etter avhendingslova å kontrollere eldstad og pipeløp i samband med tilstandsrapporten.

Det vert på generelt grunnlag tilrådd at dette vert kontrollert av offentleg feiervesen før eigarskifte. Avvik kan ikkje utelukkast.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring.

I tråd med fagstandarden NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringsskjemaet ligge føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget.

Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c.

Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.

Det er ikkje undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt vert nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert gitt.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av heiltregolv og slette flater på vegg- og himlingsareal. Tapet og trepanel er også registrert. Underetasjen framstår som u-innreia grovkjeller. Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Heimelshavar opplyser at deler av innvendige overflater har fått ny overflatebehandling i 2024.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Overflatene framstår i hovudsak som venta ut frå bygningens alder og bruk.

Avvik som er registrert:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Listverk dekker ikkje fullstendig i alle overgangar.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****GOLV/ETASJESKILJE:**

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørge for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om endringar og oppgraderingar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om følgjande tiltak:

- Det meste av innvendige overflater er plattelagde (gips), samt måla og tapetiserte i 2024.
- Tak i stort soverom i 2. etasje er etterisolert og kledd med ny panel.
- Store deler av vindauger og ytterdører er fornya i 2024.
- Ny veranda i 2024.
- Ny utvendig overflatebehandling i 2024. Dårleg kledding vart skifta ut på samme tid. Deler av yttervegg fekk ny isolasjon.
- Oppgradert EL-anlegg i 2024.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	27	0	0	0
1. etasje	84	0	0	33
2. etasje	45	0	0	0
SUM BYGNING	156	0	0	33
SUM BRA	156			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	15	0	0
SUM BYGNING	0	15	0	0
SUM BRA	15			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Underetasje: Takhøgd er målt frå 1,86 - 1,93 meter.

- Arealet er fordelt på tre boder som er nytta til oppbevaring.

1. etasje: Takhøgd er målt til 2,13 meter. Deler av stova og soverom ved entre har takhøgd på 2,4 meter.

- To soverom på 14,4 og 8,5 m<sup>2</sup>.

- Bad: 5,5 m<sup>2</sup>.

- Kjøkken: 9,9 m<sup>2</sup>.

- Entre: 3 m<sup>2</sup>. eksl. tropp.

- Stove: 29,7 m<sup>2</sup>.

2. etasje: Takhøgd er målt frå 0,34 - 2,18 meter.

Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.

- To soverom på 14,3 og 24,9 m<sup>2</sup>.

- Gang/loftstova: 11,9 m<sup>2</sup>.

- Gang/tropperom: 9,6 m<sup>2</sup>.

**BRA-e:**

Alle rom i hovudkonstruksjonen har innvendig tilkomst, og vert difor lagt under kategorien BRA.i.

Frittstående bygg utanfor hovudkonstruksjonen er målt på samme måte som for BRA-i, og skildra under:

- Garasje: 15 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal:

- Austvendt veranda på 23 m<sup>2</sup>. Overflate: Terrassebord.

- Vestvendt inngangsparti: 10 m<sup>2</sup>. Overflate: Betong.

Trappeareal er ikkje medteke i arealet.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.

- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.

- Retning- og høgdeavvik på vegg og etasjeskilje.

- Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.

- Deler av underetasjen er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglande takhøgd på deler av arealet. Det er difor gjort eit fråtrekk på 7,7 m<sup>2</sup>. i underetasjen.

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

**GARASJE / UTHUS:**

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen er gitt ei kortfatta omtale og er ikkje tilstandsvurdert.

Garasjen har ei enkel konstruksjonsoppbygging og er oppført med trevirke direkte på mark utan etablering av ringmur eller fundamentering i samsvar med dagens krav. Innvendig golv består av jernbanesviller i tre. Vidare er konstruksjonen oppført med søyler og skråavstivarar i tre. Taket er utført som pulttak. Fasadar og taktekkning er utført med glassfiberplater.

Konstruksjonen ber preg av eit vesentleg vedlikehaldsetterslep. På bakgrunn av synlege forhold vert garasjen vurdert til å vere i ein slik teknisk stand at riving vert anbefalt.

Eigar opplyser at det ligg føre løyve for oppføring av ny garasje. Dokumentasjon er ikkje framlagt for underteikna.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

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

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

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

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

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

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

13/04/2026

Bjørnar Helland

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnmur og ringmur er oppført i betong. Deler av konstruksjonen er oppført utan underetasje.

Det er registrert sprekkdanning i betong, særleg ved nedløp frå takrenne på nordsida av konstruksjonen. Grunnmursplast er ikkje montert, noko som heller ikkje var vanleg ved eldre normutgåver. Drenering er truleg frå byggeåret og har usikker restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Deler av konstruksjonen er oppført utan underetasje, noko som medfører avgrensa tilkomst for utvendig kontroll og eventuelle tiltak.

**Merknader:**

Sprekker i grunnmur ved takrennedløp.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen er delvis tilpassa tomteforholda. Eigedommen ligg i skrånande terreng mot aust. Det er etablert grunnmursplast på støttemur ved delar av inngangspartiet.

Vurderinga er basert på visuell synfaring av overflateforhold. Forhold under terreng er ikkje verifiserte. Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå vegg, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Det er registrert parti der terreng og betongdekke heller mot grunnmur/vegg. Underliggande berg kan ha fall inn mot konstruksjonen, noko som kan medføre opphoping av fukt mot grunnmur. Deler av grunnmur og vegg kan difor vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Liggande enkeltfalsa kledning på fasade. Eigar opplyser at enkelte veggjar har fått ny isolasjon og kledning, og at alle overflater vart måla i 2024.

Sjølve veggkonstruksjonen er innebygd og tildekkja av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar. Avvik utover det som er registrert kan ikkje utelukkast.

Det er registrert fuktig trevirke og påbegynnande råte i enkelte bord, lister, hjørnekjølar og vassbord. Kledninga har sprekkar. Det manglar luftesjikt bak trekledninga, noko som gir redusert uttørkingsevne og auka fuktbelastning mot vegglivet.

Nedre del av kledning på vestsida ligg svært nærst terrang, noko som er uheldig med tanke på fuktopptak. SINTEF Byggforsk anbefalar ein avstand på minimum 30 cm mellom terrang og trekledning. Vidare manglar kledning i to områder ved inngangspartiet samt ved hjørnekjølmot nord-aust, noko som medfører opningar inn bak kledninga. Dette aukar risiko for fuktopptak og kan gi tilkomst for skadedyr.

Trekledning ved takopplett ligg heilt mot skifertaket. Vassbord i overgang mot grunnmur dekkjer ikkje murkruna på delar av muren, noko som kan medføre at vatn som hamnar her vert leia inn i konstruksjonen.

Det er registrert fuktverdiar opp mot 18 vektprosent i golv ved ytterdør i entré. Dette kan ha samanheng med kapillært fuktopptak frå grunnen.

**Merknader:**

Eksempel på funn av råte ved stikktaking i trevirke.

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

Med unntak av kjellervindauger, kjellerdør og bua vindauge i andre etasje er vindauger er fornya i 2024. Type: to-lags isolerglass. Terrassedør er av same type og alder som dei nye vindaugene. Ytterdør er frå om lag 2016.

Vindauger og dører er vurderte ved visuell synfaring. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta. Det er ikkje observert punkterte glas, men dette kan ikkje utelukkast då slike forhold kan variere med årstid og klimatiske forhold.

Eldre vindauger og dør i underetasjen, samt bua vindauge i andre etasje er i dårleg forfatning. Kjellarvindauger har sprukne og knuste ruter. Bua vindauge er av typen koplaklass, der innerruta manglar. Det er registrert fuktig trevirke i karmar og listverk.

Vidare manglar beslag i under- og overkant av utvendige karmar, også på nyare vindauge. Vassbrett er etablert, men dette vert ikkje rekna som tilstrekkeleg løysing aleine, jf. SINTEF Byggforsk.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Dette punktet vurderer takkonstruksjonens bæreevne.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og frå innsida. Nærare undersøking er ikkje utført, og avvik utover det som er registrert kan ikkje utelukkast.

Det er registrert svankar og svai i takflata og langs mønet. Forholdet er observert både utvendig og innvendig. Slike avvik er ikkje uvanleg for eldre konstruksjonar, då dimensjonering og materialval skil seg frå dagens standard. Ved eventuelle oppgraderingar bør oppretting av takflata vurderast.

**Merknader:****TG 3** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Dette punktet omhandlar undertak, lekter, sløyfer, takteking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert. Destruktive inngrep i lukka konstruksjonar er ikkje utført. Vurderinga er basert på visuell synfaring, alder, opplysningar frå eigar og registrerte avvik. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Taket er utført som saltak og er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører overvatn til terreng. Det er montert snøfangarar over inngangspartiet og deler av veranda.

Heimelshavar opplyser:

Taket er frå: Byggeår. Type undertak: Asfaltapp. Takteking: Skifer.

Taktekinga er truleg frå byggeår og har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk. Manglande skifer på enkelte områder. Mosegrodd takteking kan føra til at sprukken eller skada skifer kan gå ubemerka. Det er ikkje montert snøfangarar på deler av taket, noko som aukar risiko for snøras. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Vidare manglar takstige for tilkomst til skorstein, og feiing må difor utførast frå innsida. Beslag i overgangar er etablert utan oppkant, noko som aukar faren for at snø og vatn finn vegen inn i sløysar og overgangar. Skorstein har djupe fuger og vedlikehaldsetterslep på lik linje som for resten av taket.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen frå innsida.

Det vert lagt vekt på å avdekke forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar og eventuell feiloppbygging som ikkje er synleg frå takets outside.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Tilkomst til kaldtloft er via luke i trapperom i andre etasje. Loftet har låg takhøgd og manglar golv, noko som medfører at inspeksjon kun er utført frå luka. Forhold som ikkje er synlege frå inspeksjonspunktet kan ikkje utelukkast

Uisolert takkonstruksjon med usikker lufting/ventilering. Misfargar er registrert i undertaket. Asfaltapp er synlig mellom undertaksbord. Skifer er truleg festa med for lang spiker, eller direkte mot asfaltapp utan opplekting. Desse spikarane punkterer undertaket, og eventuell fukt som havnar på undertaket kan følga spikaren inn i konstruksjonen. Det er vidare registrert store mengder vepsebol på kaldtloftet, og underliggende himling framstår som u-isolert. Manglande ventilering av takkonstruksjon og isolasjon fører til varmetap og ising langs takutstikk vinterstid.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda er oppbygd med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt. Markterrasse i betong ved innganspartiet. Verandaen er oppbygd som ein regntett konstruksjon. Fallforhold er ikkje vurdert. Rekkverket er avstiva med fastmontert bord til fordel for auka stabilitet og styrke.

Verandaen har svak innfesting mot veggiv, og bør forserkast med ekspansjonsboltar ell. i grunnmur. Beslag manglar i overgang mellom veranda og kledning. Løysinga fører til fukt og forkorta levetid i trekledning i uimpregnerert material. Under terrasseborda er det lagt asfaltapp på sponplater til fordel for vasstett areal under verandaen. Løysinga er feil utført, og det er registrert fleire lekkasjar frå verandaens underside. Fuktutslag på 50 vektprosent er registrert i bjelkelag og sponplater. Vidare er det nytta terrassebord med forskjellig farge, og rekkverket er for lågt til å tilfredstilla kravet til rekkverkshøgde som var gjeldande under oppføringa av verandaen i 2024.

**Merknader:**

Lekkasjeskade under veranda.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Dusjkabinett, vaskemaskin og tørketrommel står plassert på badet og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Det er ikkje etablert tilstrekkeleg tilluft til rommet. Manglande luftespalte i eller under dør medfører redusert luftsirkulasjon. Ventilasjonen fungerer difor ikkje tilfredsstillande når døra er lukka. Overflatene framstår som venta med omsyn til alder. Det er likevel registrert avvik ved baderomsplatene som er nærare omtalt i punkt 7.1.3.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er kontrollert ved måling med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan likevel ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10). TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom:

Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk- noko som tilseier ein høgdeforskjel på 16 millimeter i ein omkrets på 80 cm rundt sluket. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert.

Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

**Måleresultat:**

- 20 millimeter høgdeforskjel i 80 cm ut frå sluket.
- Golvet elles er flatt, med motfall på enkelte parti.

Fallforholda tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande for oppføringstidspunktet. Våtromsbelegget har revna ved dørterskel, og høgde frå sluk til toppen av tettesjiktet ved døra er difor under minstekravet. Forholdet fører difor til opningar inn i konstruksjonen innanfor golvets våtsone. Sjølvne opninga er nærare omtalt i pnkt. 7.1.3. Vidare er det registrert pløser, luftrom og manglande vedheft mellom våtromsbelegg og undergolv. Dette er spesielt i overgang mot vegg.

**Merknader:****TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå: Usikkert . Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Våtromsbelegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. Holboring er ikkje utført etter ønske frå eigar. Vurderinga er basert på visuell synfaring og overflatekontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast.

Det er registrert opningar i skøyte, hjørner og overgangar i baderomsplatene som følgje av manglande fug ved montering. Platene er difor ikkje monterte i samsvar med plateprodusentens retningslinjer.

Vidare er det registrert manglande tetting rundt vasstillførslar under servant. Området er definert som våtsone, og vatn kan ved lekkasje trenge inn i veggkonstruksjonen.

Det er registrert skade i golvbelegg ved dørterskel.

Det er ikkje registrert fuktutslag ved trådlus måling i veggplatene. Dette må sjåast i samanheng med at dusjing i hovudsak har føregått i lukka dusjkabinett, med avgrensa vassbelastning på overflater. Endra bruk, til dømes ved fjerning av dusjkabinett, kan avdekke lekkasjar som ikkje vart registrerte ved synfaring.

**Merknader:**

Revna golvbelegg.



## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Kjøkkenet har ein kombinasjon av ein-speigla og slette frontar. Kjøkkenet er oppgradert i 2024, med unntak av overskap som truleg er frå byggeår. Stålvask med to kumma og avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate. Med unntak av kjøleskap og oppvaskmaskin er det integrerte kvitevarer. Fliser er montert på vegg til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Kjøkkenventilator er ført inn i eigen kanal i pipeløp. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper er registrert under oppvaskmaskin.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Vass- og avløpsinstallasjonen er opplyst å vera frå 2024.

Fug manglar o overgang mellom benkeplate og vegg. Dekkside ved oppvaskmaskin samt benkeplata er laus. Vidare er der registrert førekomst av maur. Dette er også observert i fleire rom, noko som kan tyde på mauraktivitet i konstruksjonen.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Store deler av grunnmuren er innvendig tildekkka av andre overflater enn betong/murpuss, og det er difor ikkje mogleg å utføre visuell kontroll av grunnmuren for eventuelle sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Underetasjen er oppført som grovkjeller og vert vurdert ut frå det. Etasjen er hverken meint eller godkjent som oppholdsrom.

Det er registrert sprekker, misfargar, kalkutslag og fuktskjolder i grunnmur.

**Merknader:****TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa ut frå alder.

Det er registrert sprekker i betonggol. Forholdet vert vurdert som vanleg og kan skuldast manglande armering, setningar eller forhold i underliggjande massar.

**Merknader:****TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold. Underetasjen er oppført som grovkjellar og har opphavleg vore nytta til lagring av utstyr og hageredskap. Konstruksjon og materialbruk er tilpassa dette føremålet.

Underetasjen er ikkje meint eller godkjent for opphaldsrom, og vert vurdert ut frå føremålet som grovkjellar. Vurderinga er basert på synlege forhold og enkle målingar.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Det er registrert sprekker, misfarging, kalkutslag og fuktskjolder på innsida av grunnmur, noko som indikerer fuktinntrenging. Ved måling av trevirke i kontakt med betong er det registrert fuktverdiar opp mot 30 vektprosent. Dette er vesentleg høgare enn det som er vanleg i tørre konstruksjonar, og indikerer at trevirket er utsett for vedvarande fuktbelastning.

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

Vassinntak er utført med galvanisert stålrør frå byggeår. Vatn er vidare fordelt via røyr-i-røyr-system (Sanipex). Stoppekran er plassert i underetasjen og fungerte ved enkel funksjonstest. Avløpsleidningar er utførte i plast over golv, medan avløp under betonggolv er av støypejern frå byggeår. Stakepunkt er etablert i underetasjen.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar. Vasslåsar under servant og vask er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med anlegget i eigartida. Det er vidare opplyst at store deler av røyranlegget er fornya i 2024. Vassinntak og avløpsleidningar under golv er frå byggeår.

Avløpslufting er utført med durgoventil i underetasjen. Løysinga er ikkje i samsvar med kravet til hovudlufting via tak, og plasseringa er lågare enn høgaste vassinstallasjon i bustaden. Dette er ikkje i tråd med produsentens retningslinjer.

Det er registrert trykkslag i vasstilførsjar, truleg som følgje av manglande klamring. Servant i 1. etasje har svak avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Deler av anlegget har høg alder og usikker restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Vasstilførsjar er installerte utan fordelarskap og kursforteikning. Røyrføringar er plassert med risiko for frost og skadedyr.

Vegghengt toalett manglar dreneringsspor frå innebygd systerne. Eventuelle lekkasjar kan difor gå ubemerkta og føre til fuktskadar i konstruksjonen.

**Merknader:****TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 198 liter og 2 kW effekt er plassert i grovkjeller. Prod. år: 2007.

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

Bereder er tilkoplta straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om beredere med 2 kW effekt skal ha fast straumtilkopling. VVB trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann. Vidare er det registrert fukt, rust og fuktskjolder på berederens topp. Dette er tydeleg teikn på mindre lekkasje eller kondensproblematikk. Bereder er 19 år og har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårleg vasskvalitet saman med ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk. Berederen er ikkje forskriftsmessig lekkasjesikra.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopa bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.

**Merknader:****TG 3** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har frå opprinnelsen naturleg ventilasjon via ventilar i vindaugskarmar. Sidan vindauger er utskifta er det ingen opphaldsrom som har ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator.

Det skal nemnast at bustader frå aktuell byggeperiode ofte har naturlege luftlekkasjar rundt vindauger, dører, tak og veggjar. Desse lekkasjane bidreg i praksis til ein del av luftutskiftinga i bustaden. Dersom slike bygningsdelar vert oppgraderte med betre lufttetting, kan den naturlege ventilasjonen verte redusert ytterlegare. Ved eventuelle oppgraderingar bør det difor særleg vurderast tiltak for å sikre tilfredsstillande ventilasjon, til dømes etablering av mekanisk eller balansert ventilasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For at luft skal kunne vandra fritt mellom rom, bør det vere luftespalte under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggjar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdørene er lukka. Dårlig inneklimate og auka energibruk til mekaniske avtrekk kan vere ein konsekvens av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilering. Luftespalter eller ventilar mellom rom bør etablerast for å sikre betre luftsirkulasjon.

Det vert vist til punkt 7 for nærare omtale av ventilasjon i våtrom.

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

## 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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.

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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse.

På generelt grunnlag vert det anbefalt å få kartlagt eventuelle avvik i det elektriske anlegget ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert føretak. NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gjev ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er plassert i gang i andre etasje.

Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l.

Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2024, og at det ikkje er oppdaga feil på anlegget under normal dagleg bruk.

**Merknader:**

- Antallet sikringar samsvarar ikkje med antalet i kursforteiknelsen (sikring nr. 12 manglar i forteiknelsen).
- Det er truleg meir enn fem år sidan DLE (Det lokale eltilsyn) sist hadde tilsyn med anlegget.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Trekkerøyrer utvendig og på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt.

Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

Det vert anbefalt å gjennomføre ei fullstendig kontroll av anlegget etter NEK 405-2 for å dokumentere status, og utarbeide eventuelle tiltak for å bringe anlegget i tråd med gjeldande forskrifter. Utgifter må påreknast.

---

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging. Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

## BRANN:

Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr. Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.

## REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekk/rekkverk manglar på vegg i innvendige og utvendige trapper.
- Retur-rekkverk for tropp til andre etasje er målt til 70 cm, noko som ikkje tilfredstiller dagens krav på 100 cm.
- Rekkverket på balkong og terrasse er målt til 86 cm høgde, noko som ikkje tilfredsstiller kravet på 100 cm som var aktuelt ved oppføringa i 2024.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika.

Sjølv om enkelte av avvika som skriv seg frå eldre tid ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

## TING Å TENKE PÅ:

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

## LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate:

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

Avvik er registrert:

- Kjøkken og soverom i andre etasje har vindaugsareal på under 10% av romma sine golvareal. Romma oppfyller dermed ikkje dagslyskravet etter standarden NS 3600.

- Rom for varig opphald skal ha minimum 2,2 meter takhøgde. Ved endring frå tilleggsdel til hovuddel for bygg oppført før 2011 kan takhøgde ned til 2 meter godkjennast.

Takhøgde under minstekravet er registrert i rom for varig opphald. Nærare undersøkesle vert anbefalt.

## GJENNOMGANG:

Heimelshavar var til stades under befaringa og bidrog med opplysningar om eigedomen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Årsak: Sprekkdanning kan ha samanheng med aldring, rørslers i konstruksjonen eller lokal vassbelasting ved nedløp. Manglande grunnmursplast og eldre dreneringsløyising må sjåast i samanheng med byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Grunnmursplast var ikkje vanleg i eldre normutgåver. Syner til pnkt. 9 for nærare informasjon om underetasjens inneklima.

Risiko: Sprekkar og mangelfull fuktsikring kan føre til auka fuktbelastning mot konstruksjonen. Redusert funksjon i drenering kan medføre oppfukting av grunnmur og tilstøytande bygningsdelar.

Konsekvens: Forholda kan medføre fuktrelaterte skadar, redusert inneklima og behov for tiltak. Avgrensa tilkomst kan gjere kontroll og utbetring meir krevjande.

Anbefalt tiltak: Aktuelle tiltak kan omfatte utbetring av sprekkar, etablering av tiltak mot fuktinntrenging og vurdering av etterisolering der dette er praktisk mogleg. Avgrensa tilkomst må takast omsyn til ved val av løyising. Så lenge underetasjen vert nytta som grovkjellar, er forholdet av mindre betydning. Det er uansett viktig at ein eventuell kjøpar er kjent med forholdet.

## 1.3 Terrengforhold

Årsak: Lokale fallforhold kan føre til ugunstig vassavrenning mot konstruksjonen.

Risiko: Fall mot bygning og oppsamling av vatn kan føre til auka fuktbelastning mot grunnmur. Mangelfull avleiing av overvatn kan forsterke belastninga over tid.

Konsekvens: Forholda kan føre til fuktinntrenging, redusert funksjon i konstruksjonen og påverknad på inneklima i tilstøytande rom.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast lokale tiltak for å betre avrenning frå grunnmur, som justering av terrengfall der dette er praktisk mogleg. Vidare bør handtering av overvatn kontrollerast og eventuelt leiast bort frå konstruksjonen. Eksisterande tiltak ved støttemur har positiv effekt og kan vurderast i heile husets lengde.

## 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Årsak: Nedbøying over tid som følgje av alder, materialbruk og lastpåverknad.

Risiko: Vidare deformasjon kan føre til auka belastning på konstruksjonen og påverke taktekinga.

Konsekvens: Skeivheiter kan redusere funksjon og levetid på takkonstruksjon og teking.

Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen bør vurderast nærare ved framtidige tiltak. Oppretting av takflata bør vurderast i samband med vedlikehald eller utskifting av tak.

## 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Årsak: Forholda må sjåast i samanheng med opphavleg konstruksjonsoppbygging og byggeskikk frå oppføringstidspunktet. Manglande lufting og isolasjon, samt utføring av takteking, kan ha gitt redusert funksjon over tid.

Risiko: Mangelfull ventilering og perforert undertak aukar risiko for fuktinntrenging og kondens i konstruksjonen. Dette kan over tid gi grobotn for mugg og råte. Vepsebol kan også medføre skade på materiale og redusert tilgjenge for inspeksjon.

Konsekvens: Forholda kan føre til svekka funksjon i takkonstruksjonen, auka varmetap og fuktrelaterte skadar. Dette kan gi behov for omfattande tiltak ved rehabilitering.

Anbefalt tiltak: På bakgrunn av registrerte forhold vert det anbefalt full utskifting av undertak og takteking. I samband med dette bør det etablerast tilfredsstillande ventilering og isolasjon til fordel for ein sunnare og meir energieffektiv konstruksjon.

## EIERSKIFTERAPPORT™

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Svekkja ventilasjon som følger av manglande tilluft. Ventilasjonen fungerer ikkje tilfredsstillande når døra er lukka.</p> <p>Risiko: Redusert ventilasjon kan føre til opphoping av fukt og auka belastning på overflater og konstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan gi dårlegare inneklime og bidra til fuktrelaterte skadar over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast luftespalte i eller under dørbladet for å sikre tilstrekkeleg tilluft og betre luftutskiftinga i rommet.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Forholda har samanheng med utføringsfeil ved legging av våtromsbelegg og utilstrekkeleg falloppbygging. Skade i våtromsbelegg skuldast bruk av dør.</p> <p>Risiko: Mangelfullt fall og skadar i belegg aukar risiko for at vatn vert ståande eller trengjer ned i konstruksjonen. Manglande vedheft kan føre til vidare svekking av tettesjiktet.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre fuktskadar i undergolv og tilstøytande konstruksjonar. Dette kan gi behov for omfattande utbetring av våtrommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt utbetring av våtromsbelegget slik at det vert tett i den skada delen av belegget ved døra. På den måten vil ein sikra tilbakehald av vatn dersom ein eventuell lekkasje på badet skulle oppstå. Døra skal ikkje nyttast, og bør difor lukkast permanent.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Årsak: Manglande fug og laus innreiing skuldast mangelfull ferdigstilling eller montering. Maur kan ha etablert seg.</p> <p>Risiko: Manglande fug kan føre til fuktinntrenging bak benkeplate og vidare inn i konstruksjonen. Laus innreiing kan gi redusert funksjon over tid. Maur kan medføre skade på material og indikere opningar i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan gi behov for mindre utbetringar, og ved vedvarande mauraktivitet kan det oppstå ytterlegare skadar eller behov for tiltak.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast fug i overgang mellom benkeplate og vegg. Laus innreiing bør festast. Det bør gjennomførast tiltak for å avklare og eventuelt utbetre maurproblematikk.</p>
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	<p>Årsak: Forholda kan ha samanheng med fuktpåverknad frå grunnen, kombinert med avgrensa fuktsikring og drenering frå oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Fuktinntrenging kan føre til vidare oppfukting av konstruksjonen og utvikling av fuktrelaterte skadar.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan påverke inneklime og medføre behov for tiltak. Sidan rommet er definert som grovkjellar, er bruksverdien allereie avgrensa.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast jamleg kontroll av fuktforhold. Ved teikn til auka fuktbelastning bør tiltak vurderast. Eventuelle tiltak må sjåast i samanheng med utvendig fuktsikring.</p>
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Sprekkdanning kan ha samanheng med manglande armering, setningar eller forhold i underliggjande massar.</p> <p>Risiko: Sprekkar kan gi tilkomst for fukt frå grunnen og bidra til vidare oppsprekking over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan påverke golvets funksjon og gi behov for lokale utbetringar, men vert vurdert som vanleg for denne typen konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast jamleg kontroll av sprekkutvikling. Ved auka sprekkdanning eller fuktgjennomslag bør tiltak vurderast.</p>
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Årsak: Fuktpåverknad frå grunn og terreng. Utslag på 30 vektprosent i trevirke som er i direkte kontakt med betong.</p> <p>Risiko: Auka fukt kan føre til vidare fuktbelastning og mogleg utvikling av sopp og råte over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet har avgrensa betydning for dagens bruk, men kan påverke konstruksjon og inneklime ved endra bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Forbetring av ventilasjon kan bidra til å redusere luftfuktigheit i rommet. Bruk av avfuktar kan også vere eit aktuelt tiltak for å stabilisere fuktnivået. For ei meir varig løysing må utvendig fuktsikring, drenering og terrengforhold utbetrast, jf. punkt 1.1 og 1.3. Det må likevel understrekast at delar av konstruksjonen er oppført utan underetasje, noko som avgrensar tilkomst for utvendige tiltak. Dette medfører at det i praksis kan vere vanskeleg å etablere ei fullgod og permanent løysing på fuktproblematikken.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Forholda har samanheng med ein kombinasjon av eldre installasjonar, delvis oppgradering og utføringmessige avvik i nyare arbeid.</p> <p>Risiko: Mangelfull lufting av avløp kan gi driftsproblem og lukt. Trykkslag kan over tid gi belastning på røyrsystemet. Manglande dreneringsspor frå systerne aukar risiko for skjulte lekkasjar. Røyr med høg alder har auka risiko for svikt.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre lekkasjar, fuktskadar og redusert funksjon i anlegget. Skjulte lekkasjar kan utvikle seg over tid før dei vert oppdaga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Avløpslufting bør førast ut til det fri via tak slik forskrifta krev. Durgovertil kan nyttast som sekundærlufting, men bør i så fall plasserast i samsvar med produsentens krav. Vasstiltørslar bør klamrast for å redusere trykkslag. Det bør vurderast etablering av fordelarskap med kursoversikt. Røyrføringar må sikrast mot frost og skadedyr. Det bør etablerast dreneringsspor frå innebygd systerne. Eldre leidningar bør skiftast.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Fuktpåverknad over tid, kombinert med manglande lufting bak kledning og liten avstand til terreng, har gitt redusert uttørring og nedbryting av trevirke. Opningar i kledning og ugunstige detaljløysingar ved tak og grunnmur forsterkar forholdet.</p> <p>Risiko: Manglande luftesjikt, kort avstand til terreng og opningar i kledning aukar risiko for vidare fuktbelasting og råteutvikling. Forholda kan også gi tilkomst for skadedyr og fukt inn i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre behov for utskifting av kledning og mogleg skade på underliggende konstruksjon. Dette kan gi auka vedlikehaldsbehov og kostnader over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast utskifting av skadd kledning og utbetring av opningar. Ved utbetring bør det etablerast luftesjikt bak kledning i samsvar med dagens anbefalingar. Terreng bør justerast eller kledning tilpassast slik at tilstrekkeleg avstand vert oppnådd. Det bør også etablerast betre detaljløysingar ved overgang mot tak og grunnmur for å redusere fuktbelasting.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Aldring og manglande vedlikehald kan forklare tilstanden på eldre vindauger. Manglande beslag har samanheng med utføring/detaljløysingar som ikkje er i samsvar med monteringsanbefalingar hverken frå SINTEF Byggforsk, eller dør- og vindaugsprodusent.</p> <p>Risiko: Manglande beslag kan føre til vassinntrenging i karm og veggkonstruksjon. Skadde ruter og fuktpåverka trevirke kan gi vidare nedbryting av vindauger og tilstøytande bygningsdelar.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre redusert funksjon, auka vedlikehaldsbehov og behov for utskifting av vindauger. Det kan også føre til følgeskadar i konstruksjonen rundt vindauga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast utskifting av eldre vindauger og kjellardør. Det bør etablerast beslag i under- og overkant av vindauger og dører i samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Forholda har samanheng med høg alder på taktekking og naturleg slitasje over tid. Manglande vedlikehald, kombinert med utføringmessige svakheiter som beslag utan oppkant, takrenner og overgangar mot ark og takopplett, har bidrege til redusert funksjon. Manglande snøfangar på deler av taket.</p> <p>Risiko: Svevka taktekking og manglande skifer aukar risiko for vassinntrenging. Beslag utan oppkant gir auka sannsyn for at vatn og snø vert leia inn i overgangar. Manglande snøfangar aukar risiko for snøras.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan føre til lekkasjar og fuktskadar i takkonstruksjonen. Det er også risiko for skade på personar og underliggende bygningsdelar som følge av snøras.</p> <p>Anbefalt tiltak: Taktekkinga har truleg nådd eller er nær slutten av forventta levetid. Det vert anbefalt full utskifting. I samband med dette bør beslag, gjennomføringar og sikringstiltak oppgraderast i samsvar med dagens anbefalingar.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Forholda har samanheng med utføringsfeil ved oppføring av veranda, særleg knytt til lekkasjar, innfesting og rekkverkshøgde. Manglande beslag og feil oppbygging har ført til lekkasjar.</p> <p>Risiko: Feil oppbygging og høgt fuktnivå aukar risiko for vidare nedbryting av bjelkelag og berande konstruksjon. Svak innfesting gir redusert tryggleik ved bruk.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre omfattande skadar i konstruksjonen og redusert levetid. Det er også risiko for personskade som følgje av manglande rekkverkshøgde og svak innfesting av veranda.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å demontera rekkverk, terrassebord, lekter, asfaltapp og sponplater til fordel for ny konstruksjon frå bjelkelaget og opp. Innfesting mot vegg bør forsterkast med ekspansjonsboltar ell. Beslag må etablerast i overgang mot vegg. Rekkverk må utførast i samsvar med gjeldande krav til høgde og utforming.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Forholda skuldast i hovudsak mangelfull utføring av våtromsløysingar, særleg knytt til tetting av skøytar, gjennomføringar og overgangar.</p> <p>Risiko: Opningar i tettesjikt og manglande tetting i våtsone aukar risiko for at vatn trengjer inn i vegg- og golvkonstruksjonar. Endra bruk av rommet kan forsterke risikoen.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre skjulte fuktskadar i konstruksjonen og redusert levetid på våtrommet. Skadar kan utvikle seg utan å vere synlege i tidleg fase.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt utskifting av baderomsplater, med korrekt utføring av alle overgangar og gjennomføringar. Skada våtromsbelegg kan med fordel skiftast ut i si heilheit til fordel for å utbetre fallforhold på badegolv, og korrekt montering av våtromsbelegg.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Forholda har samanheng med alder, samt feil elektrisk tilkopling og manglande lekkasjesikring.</p> <p>Risiko: Tilkopling via stikkontakt kan føre til varmgang og i verste fall brann. Lekkasjar eller kondens kan føre til vidare rustutvikling og svikt i beredaren. Manglande lekkasjesikring aukar risiko for vassskadar.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre funksjonssvikt, redusert vasskvalitet og i verste fall skade på konstruksjon eller brann. Ved lekkasje kan det oppstå følgeskadar i tilstøytande bygningsdelar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt utskifting av beredar. Ny beredar bør etablerast med fast elektrisk tilkopling og tilfredsstillande lekkasjesikring i samsvar med gjeldande krav.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Utskifting av vindaug utan etablering av nye ventilar har redusert den naturlege ventilasjonen. Manglande tiltak for luftutveksling mellom rom har forsterka forholdet.</p> <p>Risiko: Redusert ventilasjon kan føre til opphoping av fukt og forureining i innelufta. Dette kan over tid påverke inneklimate og bygningsdelar negativt.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan gi dårleg inneklimate og auka belastning på mekaniske avtrekk. Manglande luftutveksling kan også gi ujamn ventilasjon i bustaden.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast tilluft i opphaldsrom, til dømes ved ventilar i yttervegg. Det bør også etablerast luftespalter under innerdører eller ventilar mellom rom for å sikre betre luftsirkulasjon. Ved større oppgraderingar bør balansert ventilasjon vurderast til fordel for betre luftutskifting og energieffektivitet.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.