

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Båtbyggjarvegen 10, 5420 Rubbestadneset



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
6	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"> * 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 overvåking 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

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:

Matrikkeldata:	Gnr:76, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Lars Magne Opedal
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	424 103 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1949

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.04.2026
----------------	------------

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Lars Magne Opedal
----------------	-------------------

Tilstede under befaringen:	Ja
----------------------------	----

Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
---------------------	------------------

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger i sjønære omgivelser på Rubbestadneset i Bømlo kommune. Tomten består av naturterreng, opparbeidede uteområder og sjønære arealer med direkte tilknytning til naustmiljø. Terrenget er delvis skrånende med fjell, gressarealer og gruslagte partier. Eiendommen har flott beliggenhet nær sjøen med tilkomst til naust og bryggeanlegg. Det må påregnes normal vedlikehold av terreng og utvendige opparbeidede arealer.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt grunnmur og fundamenter mot byggegrunn. Yttervegger er utført som laftet tømmerkonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon teknet med skiferstein. Vinduer består av både 1-lags og 2-lags glass i trekonstruksjoner av varierende alder. Boligen er oppført etter byggeskikk og konstruksjonsmetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig oppført i 1949 med bygningskonstruksjoner og løsninger som i stor grad er preget av alder og slitasje. Boligen er delvis oppgradert gjennom årene, men flere bygningsdeler har oppnådd eller passert forventet levetid. Det er registrert behov for vedlikehold og oppgraderinger på flere områder.

Særlig gjelder dette våtrom, eldre vinduer, drenering, ventilasjon og deler av VVS-installasjonene. Badet fremstår med forhøyede fuktverdier og anbefales totalrenovert. Flere vinduer har punkterte glass og høy alder. Det er også registrert lekkasje fra stoppekran og eldre varmtvannsbereeder med tydelig aldersslitasje.

Konstruksjonsmessig er det registrert skjevheter og stedvis knirk i gulv, noe som er vanlig i eldre boliger med denne byggemetoden og alderen. Takteking og undertak fremstår med høy alder og må påregnes vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Naust og løe fremstår med betydelig vedlikeholds- og renoveringsbehov, men disse bygningene er ikke tilstandsvurdert utover enkel visuell beskrivelse.

Boligen vurderes totalt sett som en eldre eiendom med behov for løpende vedlikehold og større oppgraderinger for å tilfredsstille dagens forventninger til standard og tekniske løsninger.

ANNET:

Oppvarming:

Esswa varme i gulv på bad.

Vedovn.

Varmepumpe luft til luft i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i

PBL, paragraf 20-1. Egenerklæring er ikke fremvist.

Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Kjeller:

Støpte betonggulv.

Yttervegger av betong.

Skillevegger i tre.

Trepanel i himlinger.

1. etasje:

Laminat og vinyl på gulvflater.

Malte og tapetserte veggflater.

Malte plater i himlinger.

Loft:

Vinyl og tregulv på gulvflater.

Malte og tapetserte veggflater. Noe malt trepanel.

Malte plater og trepanel i himlinger.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Innvendige overflater i øvrige rom består hovedsakelig av laminat, vinyl og eldre tregulv på gulvflater, malte og tapetserte veggflater samt malte plater og trepanel i himlinger. Det er registrert normal slitasje ut fra alder og bruk.

Det ble registrert skjeve gulv, spesielt på ett soverom på loftet. Det er også stedvis knirk i gulv. Dette vurderes som normalt i eldre boliger med alder og konstruksjonsmetode tatt i betraktning.

Kjelleren er uinnredet og er ikke vurdert som oppholdsrom. Det ble utført enkelte fuktkontroller i tilgjengelige områder. Det er registrert forhøyede fuktverdier i treverk/innredning mot yttervegg under terreng. Dette vurderes å ha sammenheng med fuktvandring fra grunnmur og terreng mot konstruksjonen.

Det må forventes økt fuktbelastning i eldre kjellerkonstruksjoner uten moderne drenering og fuktsikring. Innredninger og organiske materialer plassert mot yttervegger under terreng har økt risiko for fukt- og råteskader.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er oppgradert og modernisert i flere omganger etter byggeår. Badet ble delvis oppgradert på 1990-tallet samtidig som kjøkkeninnredningen ble skiftet. Deler av den utvendige kledningen er også skiftet i samme periode. Vinduene på loft er opplyst å være fra 1990-tallet. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer på 1990-tallet. Det er i tillegg montert luft til luft varmepumpe i 2022.

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 tilfredsstillende 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
Kjeller	55	0	0	0
1. etasje	59	0	0	0
Loft	54	0	0	0
SUM BYGNING	168	0	0	0
SUM BRA	168			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Løe	44	0	0	0
Naust	91	0	0	0
Naustloft	32	0	0	0
SUM BYGNING	167	0	0	0
SUM BRA	167			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjeller:
Uinnredet med flere boder.

1. etasje:
Gang, bad, kjøkken og stue.

Loft:
Gang, 4 soverom, gang og liten stue.

BRA-e:

Naust og løe.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

GARASJE / UTHUS:

Eiendommen har et stort naust over 2 etasjer. Deler av 2. etasje er innredet og har tidligere vært benyttet som bolig. 1. etasje består av naustlokale samt tidligere butikklokale. Bygningen fremstår med behov for renovering og oppgraderinger grunnet alder og slitasje.

Naustet er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten utover en enkel visuell beskrivelse fra utsiden og tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt nærmere tekniske undersøkelser eller vurderinger av konstruksjoner, installasjoner eller bygningsmessig tilstand.

Eiendommen har også eldre løe/driftsbygning oppført i trekonstruksjoner med natursteinsmur. Bygningen fremstår med behov for renovering og vedlikehold. Det er registrert råteskader i enkelte rammer og gulvkonstruksjoner.

Løen er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten utover en enkel visuell beskrivelse. Det er ikke foretatt nærmere tekniske undersøkelser eller vurderinger av konstruksjoner og bygningsmessig tilstand.

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

08/05/2026



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Støpt grunnmur fra byggeår. Fundamenter ligger skjult og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Drenering vurderes å være fra byggeår. Det er ikke registrert utvendig fuktsikring på grunnmuren. Utvendig terreng ligger stedvis tett mot grunnmur. Kjelleren er uinnredet med støpte gulv og betongvegger. Begrenset inspeksjon av fundamentering grunnet skjulte konstruksjoner.

Merknader:

Drenering og fuktsikring har passert forventet levetid. Eldre grunnmurer uten utvendig fuktsikring har økt risiko for fuktvandring og innsig. Det ble registrert normal aldersslitasje på synlige deler av grunnmuren.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Det er ingen tilgjengelig krypekjeller i boligen.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt boligen består hovedsakelig av naturterreng og opparbeidede flater med fallforhold varierende rundt bygningen. Det er registrert terreng som heller inn mot boligen på nordsiden. Det er også stedvis fall inn mot grunnmur på østsiden.

Merknader:

Terrengfall inn mot grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmuren og omkringliggende konstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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.

Yttervegger er oppført i laftet tømmerkonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Deler av kledningen er opplyst skiftet på 1990-tallet. Lufting bak kledning vurderes som normal sett opp mot byggeår og konstruksjonsmetode. Selve veggkonstruksjonen ligger skjult og er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.

Merknader:

Det mangler musebånd/nedre avslutning flere steder på kledningen. Eldre yttervegger og skjulte konstruksjoner har naturlig økt risiko for skjulte skader og slitasje.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har vinduer med 1-lags og 2-lags glass i trekonstruksjoner av varierende alder. Ytterdør er utført i tre med 2-lags glass. Vindu på loft er opplyst av eier å være fra 1990-tallet. Flere vinduer i stue og kjøkken har punkterte glass. Alle vinduer i kjeller er fra byggeår med 1-lags glass og fremstår med høy alder og slitasje.

Merknader:

Flere vinduer har oppnådd eller passert forventet levetid. Det er registrert punkterte glass, slitasje og eldre vinduer med svake isolerende egenskaper.

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

Det er 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 påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjon tekket med skiferstein. Taktekking vurderes i hovedsak å være original fra byggeår. Takkonstruksjonen er inspisert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst og sikker adkomst til takflater. Skorstein er inspisert visuelt fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i metall.

Merknader:

Taktekking har høy alder og er preget av normal slitasje ut fra alder. Det ble registrert enkelte skjevheter og aldringstegn på takflater. Vurderingen er begrenset da nærmere inspeksjon av takflater, beslag og gjennomføringer ikke er utført.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 1949

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er inspisert fra loftsrom der dette var tilgjengelig. Undertaket er utført med eldre bordtro/undertakskonstruksjon. Lekter og deler av takkonstruksjonen er skjult bak tekking og kan ikke kontrolleres uten demontering.

Merknader:

Undertak og takkonstruksjon fremstår med høy alder. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringsdagen, men konstruksjonen har naturlig aldersslitasje. Begrenset inspeksjonsmulighet av skjulte bygningsdeler.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft er inspisert via luke i himling. Loftet har eldre trekonstruksjoner og begrenset lufting. Det ble registrert noe mott i konstruksjonen. Mott er larver fra treborende biller som over tid kan svekke treverk. Det ble også registrert merker etter mindre tidligere lekkasjer. Gjennomføring rundt pipe ble kontrollert med fuktmåler uten registrerte forhøyede verdier på befaringsdagen.

Merknader:

Loftet fremstår med begrenset ventilering. Det er registrert spor etter tidligere fuktpåvirkning samt forekomst av mott i trekonstruksjoner.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ingen balkonger eller verandaer på boligen.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med enkel servant, gulvstående toalett og dusjløsning med plast dusjvegger. Vindu er plassert i direkte tilknytning til dusjsone/våtzone. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rommet. Blandebatteri ved servant drypper.

Merknader:

Det er ikke registrert tetting i underkant av baderomsplatene. Vindu i våtzone gir økt fuktbelastning på konstruksjonen. Badet fremstår med eldre løsninger og behov for modernisering. Manglende mekanisk ventilasjon gir redusert fukttransport fra rommet.

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med eldre våtromsbelegg. Fallforhold er kontrollert med laser. Det er ikke etablert tilfredsstillende fall mot sluk på gulvflaten. I dusjsonen ble det målt ca. 5 mm lokalt fall. Dusjprofil hindrer lekkasjevann fra å renne naturlig til sluk.

Merknader:

Gulvet har mangelfulle fallforhold etter dagens anbefalinger og krav. Vann blir stående på gulvflater og ledes ikke tilfredsstillende mot sluk.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen er fra 1995

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

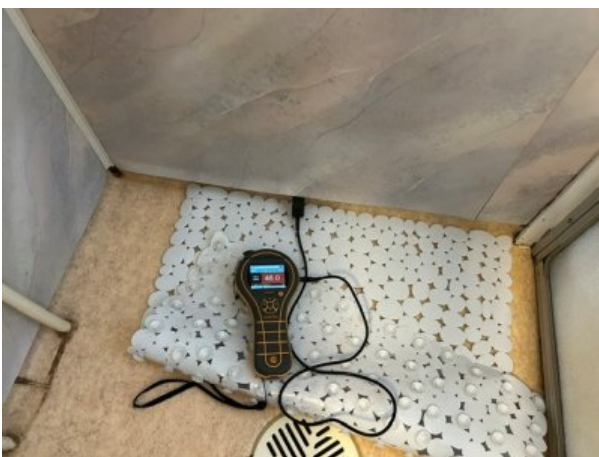
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er utført med våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Membran og tettesjikt vurderes å være fra ca. 1995. Hullboring er ikke foretatt da veggene består av massive tømmerkonstruksjoner. Fuktmåling er utført med pigger i vegg ved dusjzone. Det ble registrert høye fuktverdier i underkant av veggplater mot yttervegg i dusjsonen. Det er også registrert fuktutslag i himling i kjeller under dusjsonen.

Merknader:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i våtsone samt fuktpåvirkning i konstruksjon under badet. Våtrommet har eldre løsninger og membran som har passert forventet levetid.

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

Vanninstallasjonen er fra 1970

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkenet har profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål. Det er frittstående hvitevarer. Innredningen er fra 1990-tallet. Vanninstallasjoner til kjøkken er opplyst å være fra ca. 1970. Det ble registrert normal bruksslitasje på overflater og innredning.

Merknader:

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjoner har høy alder og normal slitasje ut fra alder og bruk.

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

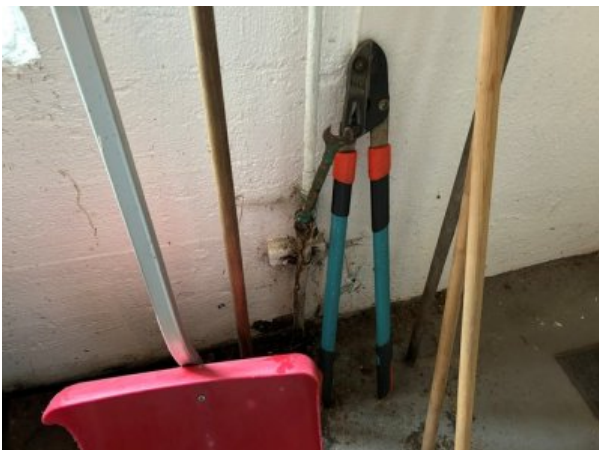
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vannrør er hovedsakelig utført i kobber. Avløpsrør er utført i plast. Stoppekran er fra ca. 1970 og det ble registrert lekkasje fra denne på befaringsdagen.

Merknader:

Det er registrert aktiv lekkasje fra stoppekran. Vanninstallasjoner har høy alder og naturlig slitasje.

**TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 1987

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 126 liter er plassert i bod i kjeller. Berederen er fra 1987. Det ble registrert betydelig alder og rust-/korrosjonspreg på berederen.

Merknader:

Berederen har passert forventet levetid og fremstår med tydelig aldersslitasje og korrosjon.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Boligen er oppvarmet med luft til luft varmepumpe fra 2022. Anlegget var i drift på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende ut fra visuell kontroll og enkel funksjonstest.

Merknader:

Ingen vesentlige merknader registrert på befaringsdagen. Normal bruksslitasje må forventes.

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk utover periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator.

Merknader:

Ventilasjonsløsningen er enkel og typisk for byggeåret. Begrenset luftutskifting må påregnes sammenlignet med dagens krav og anbefalinger.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1949

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er av eldre dato med oppgraderinger utført over tid. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Eier opplyser at anlegget ble kontrollert av kraftlaget i 2022 uten registrerte merknader.

Merknader:

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig vurdert da dette krever autorisert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon og høy alder på deler av anlegget medfører usikkerhet rundt utførelse og tilstand.

Det anbefales el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av VVS og elektro da undertegnede ikke har spesialkunnskap i disse fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Alder på drenering og manglende utvendig fuktsikring kombinert med terrengforhold mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Økt risiko for fuktinntrenging, fuktvandring i grunnmur og fuktbelastning mot kjellerkonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Kan medføre fuktige kjellervegger, saltutslag, dårlig inneklime og behov for fremtidige tiltak på drenering og fuktsikring.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke kjeller for tegn til fukt. Ved fremtidig oppgradering bør drenering og utvendig fuktsikring vurderes fornyet.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Manglende fall bort fra bygningen enkelte steder rundt boligen.</p> <p>Risiko: Økt risiko for overflatevann mot grunnmur og fuktbelastning på kjellerkonstruksjoner og drenering.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til økt fuktinntrenging, redusert levetid på grunnmur og drenering samt fuktproblematikk i kjeller.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terreng slik at overvann ledes bort fra bygningen med tilfredsstillende fall fra grunnmur.</p>
2.1	Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Alder på konstruksjon og manglende tetting mot skadedyr i nedre del av luftespalte.</p> <p>Risiko: Økt risiko for inntrenging av mus og skadedyr i konstruksjonen. Eldre skjulte konstruksjoner kan også ha skjulte skader eller svekkelser som ikke er synlige ved visuell kontroll.</p> <p>Konsekvens: Skadedyr kan medføre lukt, forurensning og skader på isolasjon og trekonstruksjoner. Eventuelle skjulte skader kan medføre behov for fremtidige utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere musebånd der dette mangler. Yttervegger og kledning bør vedlikeholdes jevnlig og kontrolleres ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Høy alder på tekkingen og naturlig vær- og slitasjepåvirkning over tid.</p> <p>Risiko: Økt risiko for lekkasjer, frostsprengning i skifer, svekkelser i undertak og behov for vedlikehold eller utskifting.</p> <p>Konsekvens: Vanninntrenging kan føre til skader på undertak og takkonstruksjon samt fuktskader innvendig.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takteking, beslag, renner og nedløp. Taket må påregnes oppgradert eller fornyet på sikt grunnet alder.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>Årsak: Høy alder på undertak og skjulte konstruksjoner kombinert med begrenset inspeksjonsmulighet.</p> <p>Risiko: Økt risiko for skjulte svekkelser, fuktpåvirkning og alderstegn i undertak og lekter.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte skader kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for fremtidige utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av loft og undertak for tegn til lekkasjer eller fukt. Ved fremtidig omteking bør undertak og lekter kontrolleres nærmere og oppgraderes ved behov.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Eldre konstruksjon med begrenset lufting og naturlig aldring av materialer.</p> <p>Risiko: Økt risiko for kondens, fuktproblematikk og videre utvikling av skader i trekonstruksjoner. Mott kan over tid svekke treverk dersom forholdene ligger til rette.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til redusert levetid på konstruksjoner og behov for fremtidige utbedringer eller utskifting av skadet treverk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å forbedre lufting av lofts-konstruksjonen og holde området under jevnlig kontroll. Videre anbefales vurdering av tiltak mot mott dersom aktiv utvikling registreres. Tidligere lekkasjepunkter bør overvåkes.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Naturlig aldersslitasje på innredning og eldre vanninstallasjoner.</p> <p>Risiko: Økt risiko for lekkasjer fra eldre vannrør og komponenter samt videre slitasje på innredning.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til vannskader, redusert funksjon og behov for oppgradering eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og tilkoblinger. Oppgradering av kjøkken og vanninstallasjoner må påregnes på sikt grunnet alder.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Eldre ventilasjonsløsning uten mekaniske avtrekkssystemer.</p> <p>Risiko: Økt risiko for dårlig luftutskifting, høy luftfuktighet og kondensproblematikk.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til dårlig inneklime og økt belastning på bygningskonstruksjoner i rom med høy fuktproduksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre jevnlig lufting og vurdere etablering av mekanisk avtrekk i våtrom og andre rom med høy fuktbelastning.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Normal aldersslitasje, eldre konstruksjoner og svekket isolerglass.</p> <p>Risiko: Økt risiko for varmetap, kondensproblematikk, trekk og videre nedbrytning av vindusrammer og karmer.</p> <p>Konsekvens: Redusert energieffektivitet og komfort samt behov for utskifting av flere vinduer på kort sikt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales utskifting av vinduer i kjeller samt punkterte vinduer i stue og kjøkken. Øvrige eldre vinduer bør påregnes oppgradert over tid.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Eldre våtromsløsning med mangelfull utførelse etter dagens krav og naturlig aldersslitasje.</p> <p>Risiko: Økt risiko for fuktinntrenging bak veggplater, fuktskader i konstruksjonene og oppfukning rundt vindu og tilstøtende bygningsdeler.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til skjulte fuktskader, råteskader, dårlig inn klima og behov for omfattende rehabilitering.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av badet. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, tetting av våtsoner og utskifting/reparasjon av dryppende blandedbatteri.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Eldre våtromsløsning med utilstrekkelig falloppbygging mot sluk.</p> <p>Risiko: Økt risiko for vannansamling, lekkasje til tilstøtende konstruksjoner og fuktskader i gulv og vegger.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til oppfukning av konstruksjoner, redusert levetid på våtrommet og behov for rehabilitering.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av gulv og fallforhold slik at lekkasjevann ledes tilfredsstillende til sluk. Badet bør vurderes rehabilitert som helhet grunnet alder og utførelse.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Aldring av membran og tettesjikt kombinert med mangelfull utførelse og høy fuktbelastning over tid.</p> <p>Risiko: Økt risiko for videre fuktinntrenging og skjulte råte- og fuktskader i gulv-, vegg- og himlingskonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Kan medføre omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner, redusert inn klima og betydelige utbedringskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales totalreovering av våtrommet med utskifting av membran, tettesjikt og berørte konstruksjoner. Videre undersøkelser av omfanget av fuktskader må påregnes ved rehabilitering.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Aldersslitasje og svekkede pakninger/materialer i eldre stoppekran.</p> <p>Risiko: Økt risiko for vannlekkasje og utvikling av vannskader på omkringliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til fuktskader, vannskader og redusert sikkerhet ved behov for avstenging av vann.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales snarlig utskifting av lekk stoppekran. Eldre vanninstallasjoner bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes jevnlig.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Høy alder og naturlig slitasje over tid.</p> <p>Risiko: Økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt eller havari.</p> <p>Konsekvens: Lekkasje fra varmtvannsbereder kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales snarlig utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og registrert korrosjon.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.