

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Prestagarden 40, 5730 Ulvik



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	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 Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige 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 overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 148
Hjemmelshaver:	Janne Hjeltnes, Marte Hjeltnes, Brit Kristine Hjeltnes og Bjarne Hjeltnes
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	944 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	Ferdigattest: 1977. Byggeløyve i 1972.

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.03.2026
----------------	------------

GENERELT

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.
- Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved eigarskifte.
- Alder og erfaring kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll.
- Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt.
- Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad.

Forutsetninger:

UTVENDIG

- Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar.
- Bustaden har kaldt loft, men det var ikkje tilkomst for kontroll utover frå luke i yttervegg.

VÊR

- Nedbør på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.
- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.

Oppdragsgiver:	Bjarne Hjeltnes
----------------	-----------------

Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring. Kun takstmann til stades.
----------------------------	---

Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
---------------------	-----------------

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt på 944 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover dette. Avvik kan førekoma. Eigedomen ligg i skrått terreng og byggegrunn er opplyst å bestå av sandmassar, som normalt har gode drenerande eigenskapar.

Risikovurdering (Propcloud):

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i område med følgjande aktsomheitsvurderingar:

- Eigedomen ligg innanfor område med aktsomheit for kvikkleireskred.
- Eigedomen ligg innanfor område med radonaktsomheit, moderat til låg fare.
- Det er registrert middels moglegheit for marin leire i området.
- Eigedomen ligg innanfor område med aktsomheit for skred (5000-års skredfare)
- Deler av eigedomen ligg innafor gul sone (område med mindre press på arealene) for kor strengt kommunen skal handheva forbudet mot tiltak i 100-meters beltet mot sjøen.

Dei registrerte forholda er basert på overordna kartdata og gir ein generell indikasjon på moglege risikoforhold i området.

Kartgrunnlaget er ikkje tilstrekkeleg detaljert til å seie noko sikkert om forholda på den enkelte eigedom.

Det er ikkje gjort nærare undersøkingar av grunnforhold, radonnivå eller skredfare i samband med denne tilstandsrapporten.

Forhold knytt til strandsone kan medføre restriksjonar ved framtidige tiltak, og eventuell utbygging eller endring må avklarast med kommunen.

Dersom det er ønskje om nærare avklaring av dei registrerte risikoforholda, kan det vere aktuelt å innhente vurdering frå relevant fagpersonell, til dømes innan geoteknikk eller radonmåling.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført med grunnmur og ytterveggar hovudsakleg i mur-/Leca-konstruksjon. Det er i delar av bygget nytta trekonstruksjon i ytterveggar.

Golv mot grunn er utført som lecagulv med isolasjon og puss, basert på tilgjengelege teikningar.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrer i trekonstruksjon. Yttertak er tekka med A-taksplater, med undertak av armert presenningssduk.

Det er vidare opplyst at det ikkje er etablert tradisjonell drenering rundt bustaden, men at eigedomen ligg på sandgrunn, og at det normalt ikkje oppstår overflatevatn rundt bygget.

Bygningsdelar er i hovudsak frå byggeår. Beskriven byggemåte er basert på tilgjengelege teikningar, informasjon frå rekvirent og visuelle observasjonar på synfaringsdagen. Det kan førekomma avvik.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden framstår i hovudsak i normal stand sett i forhold til alder og byggeskikk frå oppføringstidspunktet (1970-talet). Det er ikkje registrert forhold som indikerer akutt svikt i berekonstruksjonar, men det er påvist fleire vesentlege avvik og slitasjeforhold som må forventast ut frå alder og bruk.

Det er særleg registrert avvik knytt til takteking og undertak med påvist lekkasje, vindauge og ytterdører med betydeleg slitasje og punkterte glas, samt våtrom med svekka tettesjikt og behov for oppgradering. Vidare er det påvist ugunstige terrengforhold med fuktbelastning mot grunnmur, samt forhold knytt til ventilasjon og rom under terreng med registrerte fuktverdiar og avgrensa luftutskifting.

VVS-installasjonar og øvrige bygningsdelar er i hovudsak frå byggeår og har oppnådd ein alder som tilseier redusert restlevetid. Det må difor påreknast jamnleg vedlikehald og utskiftingar over tid. Elektrisk anlegg har eldre opphav med enkelte oppgraderingar, men det ligg føre avgrensa dokumentasjon og det anbefalast kontroll av fagperson.

Vurderingane er basert på visuell synfaring utan destruktive inngrep, og skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

Samla sett vurderast eigedomen å ha ein tilstand som er typisk for alderen, men med fleire bygningsdelar med vesentlege avvik (TG2) og enkelte alvorlege avvik (TG3). Det må påreknast større oppgraderingar, særleg knytt til tak, våtrom, vindauge og fuktsikring, for å oppnå dagens tekniske standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Stråleomn på bad
- Vedovn
- Luft-luft varmepumpe
- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn. Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekket. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna. Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringsskjema frå heimelshavar/rekvirent. Takkonstruksjon og utlufing er vurdert ut frå visuell kontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep. Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin antatte tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Godkjente teikningar frå byggeår er framlagt. Avvik er registrert. Sjå punktet "lovligheitsmangel" for utgreiing.
- Det er ikkje framlagt eller undersøkt om det føreligg offentlege pålegg eller pågåande byggesaker som kan påverke eigedomen.
- Eigenerklæringsskjema frå seljar vart framlagt i etterkant av synfaringa. Opplysningar i dette skjemaet kan innehalde informasjon som ikkje er omtalt i rapporten. Kjøpar bør gjennomgå eigenerklæringsskjema og annan tilgjengeleg dokumentasjon før kjøp.

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

Innvendige overflater består i hovudsak av malte takplater i himling, malte plater på vegg og belegg, parkett og teppegolv på gulv. Bustaden var møblert på synfaringdagen, og enkelte areal var delvis tildekte. Dette medfører at delar av overflatene ikkje var fullt tilgjengelege for kontroll. Det er registrert normal bruksslitasje på overflater, med mellom anna slitasjemerker, mindre misfarging, knirk og mindre skeivheiter. Forholda er vurdert som vanlege ut frå alder og bruk, og det må påreknast behov for vedlikehald og oppgraderingar over tid.

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

Det er ved visuell kontroll og normal bruk registrert ujamnheiter og skeivheiter i gulv. Forholdet er vanleg i eldre konstruksjonar, og kan ha samanheng med opphavleg utføring og aldring. Det er ikkje utført målingar av avvik.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er sal av eigedomen. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel), og byggjer på visuell synfaring av eigedomen. Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga. Tilstandsrapporten har gyldigheit i 12 månader frå rapportdato. Ved endringar eller nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand, skal dette opplysast om og rapporten eventuelt oppdaterast.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om utførte endringar etter byggeår. Bustaden vert seld som dødsbu, og rekvirent har avgrensa kjennskap til eigedomen. Det er opplyst at det ikkje er utført vesentleg rehabilitering utover normalt vedlikehald. Det er vidare opplyst at skrusikringar er skifta ut med automatsikringar og overspenningsvern, og at varmtvannsberedar er skifta dei siste åra.

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
1. etasje	106	5	0	22
SUM BYGNING	106	5	0	22
SUM BRA	111			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	26	0	0
Uthus	0	6	0	0
SUM BYGNING	0	32	0	0
SUM BRA	32			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1. ETASJE (Nivå 1)

Vaskerom - 6,7kvm med 2,30m takhøgd.
Bod - 4,6kvm med 2,28m takhøgd.
Hobbyrom/bod - 8,7kvm med 2,22m takhøgd.
Kjøkken - 8,6kvm med 2,31m takhøgd.
Stova - 32,7kvm med 2,15m - 3,11m takhøgd.

1. ETASJE (Nivå 2)

Entre - 1,8kvm med 2,60m takhøgd.
Gang - 5,5kvm med 2,59m takhøgd.
Soverom - 7,3kvm med 2,60m takhøgd.
Soverom - 11kvm med 2,59m takhøgd.
Soverom - 7,4kvm med 2,59m takhøgd.
Bad - 5,1kvm med 2,68m takhøgd.

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per 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.

BRA-e:

1. ETASJE (Nivå 2)

Bod - 2,2kvm med 2,03m takhøgd.
Bod - 3kvm med 2,28m - 2,82m takhøgd.

GARASJE:

Biloppstillingsplass - 17,6kvm med 2,20m takhøgd. (ca. 1,90m innkøyringshøgd)
Bod - 8,6kvm med 2,16m takhøgd.

UTHUS:

Uthus - 6,5kvm med 1,86m - 2,25m takhøgd.

Areal og takhøgd er målt på samme måte som for BRA-i.

MERKNADER OM AREAL:

MÅLEMETODE:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.
Framlagte teikningar definerar romtype.

GENERELT:

- Bustaden er oppført over eitt plan, men med interne nivåforskjellar. Delar av bustaden ligg om lag 1,5 meter høgare enn resten av planet.
- Romfordelinga er fordelt mellom dei ulike nivåa. Vaskerom, bod, kjøkken og stova på nedre nivå, og entre, gang, soverom og bad på øvre nivå.
- Det er etablert to rom som fungerer som hems. Romma er målt til om lag 8,5kvm kvar. Takhøgda i romma er for låg til at arealet kan reknast med i bruksareal (BRA). Arealet kan difor ikkje reknast som godkjent opphaldsareal, og vil ikkje inngå i oppgitt areal for bustaden
- Utvendige bodar mot nord-vest er vurdert som BRA-e under bustaden i denne rapporten. Det er ein svalgang mellom bustaden og utvendig bod. Svalgang er ikkje medrekna i BRA. Svalgang er målt til ca. 20kvm.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Inngangsparti vaskerom målt til ca. 7kvm.
- Markterrasse mot nord-aust målt til ca. 9kvm.
- Markterrasse mot sør-vest målt til ca. 6 kvm.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje er oppført i betong og framstår som av eldre dato. Taket er tekka med torv. Det er opplyst at tettesjikt under torv består av knotteplast og glassfiberarmert duk (PVC-type). Opplysningane er ikkje mogleg å verifisere ved synfaring. Tilstand på tettesjikt er ikkje kjent. Det er montert enkel treport med tilhøyrande dør. Garasjen var fylt med innbu på synfaringdagen, noko som medførte avgrensa tilgjenge for kontroll.

Konstruksjonen ber preg av alder og slitasje i form av riss og sprekker i betong, og det må påreknast vedlikehald og oppgradering.

Det anbefalast å innhente nærare vurdering frå fagkyndig for å avklare tilstand på betongkonstruksjon og tak.

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**

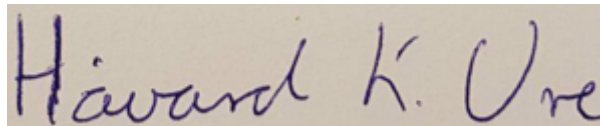
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

12/04/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Bygningen er fundamentert på grunnmur i betong-/lecakonstruksjon.

Det er opplyst frå rekvirent at byggegrunn består av sand.

Det er ikkje observert synlege setningsskadar eller større sprekkdanning i grunnmur ved synfaring.

Grunnmur er delvis synleg utvendig, og det er registrert normal aldring og slitasje. Knasteplast er synleg enkelte stader. Drenering er ikkje synleg og er av ukjent alder og utføring.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Bustaden ligg i skråande terreng.

På nord-/vestsida ligg terrenget tett inntil yttervegg og grunnmur. Det er ikkje etablert fall frå grunnmur på denne sida. Taket ligg tilnærma i same nivå som terrenget på denne sida, og takvatn vil i hovudsak renne ut i terreng langs grunnmur. Forholdet gir ein ugunstig fuktbelastning mot konstruksjonen.

Det er i etterkant opplyst frå rekvirent at det er etablert ei "skjult" renne langs takfot som leiar vatn vekk frå konstruksjonen og vidare til dreneringsrør. Funksjonen av denne løysinga er avhengig av jamleg vedlikehald og reinsing. Ved stor nedbørsmengd og snøsmelting, vil løysinga ha begrensa kapasitet.

På øvrige sider av bygningen er fallforholda varierende.

Det er registrert ein del vegetasjon og beplantning langs store delar av grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Ytterveggar er oppført i mur-/Leca-konstruksjon, med delar i trekonstruksjon med utvendig kledning. Kledning er av eldre dato, men er nyleg vedlikehalde med overflatebehandling. Kledninga framstår i hovudsak heil og utan synlege skadar.

Det er ikkje registrert synlege deformasjonar eller teikn til fuktskadar i ytterveggane ved synfaring.

Konstruksjonen er lukka og ikkje tilgjengeleg for kontroll utover visuelle observasjonar.

Det er ikkje påvist lufting bak kledning. Kledning ligg stadvis nært terreng, noko som gir auka fuktpåkjenning og risiko for nedbryting over tid.

Vedlikehaldsnivået framstår som bra, og det er ikkje registrert behov for akutte tiltak.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vindauge er i hovudsak med 2-lags isolerglass i trekarm frå byggeår. Det er registrert fleire punkterte vindauge, samt indikasjon på punktering i enkelte ruter. Glas og karmar ber preg av alder og slitasje.

Det er registrert generell elde på karmar, omramming og beslag. Med bakgrunn i alder og tilstand vert vindauge og dører ikkje vurdert som tilstrekkeleg tette mot vannintrenging. I garasje er det registrert sprukket glas i eitt vindauge. Det må påreknast utskifting av vindauge og ytterdører.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjonen er i hovudsak lukka og ikkje tilgjengeleg for full kontroll. Det er etablert luke i gavlvegg på nord-/austsida som gjev tilkomst til delar av loftet. Det er ikkje gangbart golv, og kontroll er difor avgrensa til visuell vurdering frå tilgjengeleg opning.

Ved synfaring vart det ikkje registrert teikn til deformasjonar eller unormale nedbøyingar i synlege delar av konstruksjonen. Synlege delar framstår tørre utan misfarging.

Det er likevel registrert avvik ved undertak og taktekking, jf. punkt 4.2, med mellom anna rifter i undertak og påvist lekkasje i delar av konstruksjonen. På bakgrunn av dette, samt avgrensa tilkomst til takkonstruksjonen, kan det ikkje utelukkast at det førekjem skjulte skadar i konstruksjonen.

Merknader:**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket er tekka med A-taksplater i aluminium frå byggeår, med armert presenning som undertak. Taktekkinga ber preg av alder og slitasje, med avlassing av overflate og manglande heft frå tidlegare overflatebehandling. Det er avgrensa moglegheit for kontroll av takkonstruksjonen. Ved kontroll frå loft og innvendig tak er det ikkje registrert fuktmerker.

I svalgang er det registrert rifter i undertak (armert presenning) med tilhøyrande lekkasje. Rekvirent opplyser om ein lekkasje i svalgang der lekkasjepunkt ikkje er lokalisert. Forholdet indikerer svikt i undertak, og det kan ikkje utelukkast tilsvarande forhold i øvrige delar av takkonstruksjonen som ikkje er tilgjengeleg for kontroll. Det er registrert tilførsel/avtrekk for lufting via svalgang, raft og gavlvegg, men det er ikkje mogleg å stadfesta om luftinga fungerer tilstrekkeleg.

Skorstein har tilsynelatande tilstrekkeleg høgde over tak, men er tilgrodd med vegetasjon og bør reinskast. Rekvirent opplyser at vegetasjon rundt pipe består av villvin som krev jamleg beskjering for å unngå innvekst i konstruksjonen.

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

Loft er kontrollert frå luke i gavlvegg. Det er ikkje gangbart golv, og tilkomsten er avgrensa til visuell kontroll frå opning.

Ved synfaring vart det ikkje registrert synlege teikn til fukt eller skadar i synleg del av konstruksjonen. Synlege sperrer og undertak framstår tørre utan misfarging.

Rekvirent opplyser i eigenerklæring at det tidlegare har vore lekkasje frå taket. Saman med registrerte avvik ved taktekkinga og avgrensa moglegheit for kontroll av loftet, medfører dette auka usikkerheit knytt til tilstanden i konstruksjonen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert to markterrassar tilhøyrande bustaden, plassert på nord-aust og sør-vest side. Terrassane er fundamentert direkte på grunnen. Fundament er ikkje tilgjengeleg for kontroll, men det er registrert skeivheiter i konstruksjonen, som indikerer setningar i underlaget. Terrassebord ber preg av elde og slitasje, og det er stadvis registrert førekomst av påbegynnande råteskader.

Terrassane er ikkje vurdert å medføre fare for fuktskadar på bygningsmassane elles. Ved tiltak kan det vere naturleg å vurdere utskifting av heile konstruksjonen for terrassane.

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

Veggar har tapet, og himling har malte trefiberplater. Overflatene er frå byggeår og ber preg av alder og slitasje. Det er registrert sprekker i overflater, særleg i overgang mellom vegg og golv.

I himling er det synlege spor etter tidlegare fuktpåverknad, jf. omtale under punkt 5.1. Det er ikkje registrert teikn til aktiv fukt ved synfaring. Vindauga plassert i dusjsone. Vindaugget er utsett for vannsøl og sprut. Rommet har ventilasjon via klaffventil i himling (naturleg ventilasjon).

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Golv har beleg. Belegget framstår heilt, men ber preg av alder og slitasje.

Det er skjøt i belegget. Skjøt er eit svakt punkt med omsyn til oppsprekking og lekkasje.

Fallforhold er vurdert som tilfredsstillande etter krav på oppføringstidspunktet, men avvik frå dagens anbefalte løysingar. Golvet har generelt ujamne fallforhold. Det er registrert tilfredsstillande oppkant ved dørterskel.

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

Tettesjikt er frå byggeår.

Rekvirent opplyser om tidlegare fuktskade i område ved dusjarmatur ca. i 2015. Fuktskadet del av vegg er skifta ut og det er påført smøremembran lokalt. Det er elles registrert sprekker i tettesjikt på vegg og golv fleire stader.

Rørgjennomføringar for vask og toalett framstår som svake og er utsette for lekkasje.

Sluk er visuelt kontrollert og framstår utan openberre skadar, men sluk er noko tilgrodd.

Det er gjennomført hulltaking på kjøkken i vegg tilstøytande dusjsone. Det vart ikkje registrert fukt i vegg på synfaringsdagen.

Det er registrert fleire avvik med risiko for fuktskade, mellom anna sprekker i tettesjikt og svake rørgjennomføringar. Så det vil generelt vera ein risiko for fuktskader i vegg som ikkje vart avdekka ved ei enkel hullboring.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2 Vaskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Veggar og himling har malte plater. Overflatene er frå byggeår og ber preg av generell slitasje. Våtzone er avgrensa til området ved vask. Det er ikkje installert dusj i rommet. Det er ikkje registrert skadar utover normal slitasje, og overflatene vurderast å oppretthalde sin funksjon. Rommet har ikkje ventilasjon.

Merknader:**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Golv har belegg. Det er registrert sprekkar og rifter i belegget fleire stader, mellom anna ved sluk og ved dør. Det er også registrert luftbobler i belegget. Fall mot sluk er registrert, men golvet har ujamne fallforhold. Det er registrert tilfredsstillande oppkant ved dørterskel.

Merknader:**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er frå byggeår. Golvbelegg har registrerte skadar med sprekkar, rifter og luftbobler, jf. omtale under overflate golv. Sluk er visuelt kontrollert og framstår utan openberre skadar. Det er ikkje gjennomført hulltaking. Vegg i våtzone er av betong, og hulltaking er difor ikkje praktisk mogleg å gjennomføre.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing og vanninstallasjon er frå byggeår. Det er registrert generell slitasje på overflater og innreiing, som må sjåast i samanheng med alder. Det er registrert fuktskjolder på sokkel/plate under vask som kan indikere tidlegare eller pågåande fuktpåverknad. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås på synfaringsdagen. Trykk i vannkran og avrenning frå avløp framstår som tilfredsstillande.

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

Deler av veggar i opphaldsrom ligg mot terreng (anslagsvis ca. 1,5 m). Veggar og himlingar er innreia og kledd, noko som medfører avgrensa moglegheit for visuell kontroll av bakliggjande konstruksjonar. Det vart ikkje registrert synlege teikn til fuktskadar, misfarging eller avvik i overflater på synfaringsdagen. Plast-/diffusjonssperre er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive inngrep. Det er naturleg ventilasjon via ventilar/vindaug i opphaldsrom, samt avtrekk frå kjøkken. Avtrekket er ikkje kontinuerleg, men behovsstyrt ved bruk. Grunna konstruksjon og innreiing er det ikkje mogleg å vurdere eventuelle riss, sprekker, setningar eller påverknad frå jordtrykk i skjulte konstruksjonar.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Golv i opphaldsrom er overdekt og innreia, noko som gir avgrensa moglegheit for kontroll av oppbygging og underliggjande konstruksjonar. Det vart ikkje registrert unormal knirk, skeivheiter eller synlege skadar i overflater på synfaringsdagen.

Grunna plassering av delar av bygget mot terreng og manglande tilgang til konstruksjonen, er det ikkje mogleg å vurdere oppbygging, fuktsikring eller eventuelle skadar i golvkonstruksjonen.

Merknader:**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er naturleg ventilasjon i opphaldsrom via ventilar/vindauge, samt avtrekk frå kjøkken. Avtrekket er ikkje kontinuerleg, men vert nytta ved behov. Løysinga gir avgrensa luftutskifting samanlikna med mekanisk ventilasjon.

Det vart utført hullboring i "knevegg" i stova. Vidare vart det kontrollert etter fukt med fuktmålar og det vart registrert fuktutslag.

Rekvirent opplyser om førekomst av maur på bad og vaskerom i periodar. Det er ikkje gjennomført tiltak for å hindre inntrenging, men bruk av maurfeller har avgrensa problemet.

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

Vann- og avløpsinstallasjonar er frå byggeår. Røyrføring ligg i hovudsak skjult i konstruksjonen og er ikkje tilgjengeleg for visuell kontroll.

Stoppekran på vaskerom er lokalisert, funksjonstesta og fungerer som føreset.

Det er ikkje registrert synlege feil eller manglar med behov for strakstiltak på synfaringsdagen. Med bakgrunn i alder på anlegget må det likevel påreknast redusert restlevetid, og skjulte eller framtidige lekkasjar kan ikkje utelukkast.

Det er opplyst at eigedomen har ein septiktank (ca. 5 m³) tilkopla toalett, med overløp til kommunalt avløpsnett. Gråvatn frå bad, kjøkken og vaskerom er ført direkte til kommunalt avløp.

Løysinga er ikkje nærare kontrollert, og funksjon og tilstand på anlegget er ukjent. Septiktank krev jamleg tømning. Avløp frå toalett kan med fordel koplust direkte på kommunalt anlegg.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedar er frå 2022 og framstår i god stand. Det vart ikkje registrert avdrypp eller teikn til lekkasje ved synfaring.

Berederen er plassert på vaskerom med sluk i golv, som gir moglegheit for avrenning ved eventuell lekkasje. Golvbelegg i rommet har registrerte avvik, noko som kan påverke lekkasjesikringa.

Det er registrert tilkopling med plastrøyr til varmtvannsberedar. Dette er ei løysing som er mindre robust enn tradisjonell tilkopling med metallrøyr, særleg med tanke på temperaturpåverknad over tid. Utskifting til metallrøyr meint for VVB bør vurderast.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkople bustaden.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har ventilasjon basert på naturleg lufting via ventilar og opningar. Det er naturleg ventilasjon på bad og i bod, samt kjøkkenventilator på kjøkken.

Løysinga var vanleg på oppføringstidspunktet, men gir i dag avgrensa og lite styrt luftutskifting. Dagens bruk og krav til inn klima medfører auka behov for ventilasjon, særleg i rom med fuktbelastning.

Ventilasjonen vert samla sett vurdert som utilstrekkeleg.

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.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innan elektrofaget. Kontroll av elektriske anlegg krev autorisert fagperson, og det anbefalast generelt å gjennomføre el-kontroll kvart 5. år etter NEK405. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Sikringssskap er ikkje opna, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret, med opplyst rehabilitering av sikringssskap. Sikringssskap er plassert i gang ved bad. Sikringssskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er brudd på ledning mellom hus og garasje.

Det er framlagt fylgjande dokumentasjon (samsvarserklæring):

- Innstallasjon for stikkontakt til markise. (2019)
- Feilsøk på kurs til garasje og svalgang. Rehabilitering sikringssskap (2021)
- Feilsøk lys i gang. (2022)
- Straum til ny varmtvannsbereder (2022)

Merknader:

- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) dei siste 5 åra.
- Anlegget har eldre opphav med sporadiske oppgraderingar og utvidingar. Det anbefalast på generelt grunnlag å gjennomføre ein grundig el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og manglar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

REKKVERK:

Eigedomen ligg i skråande terreng med gangstiar og nivåforskjellar. Det er også tilgang til garasjetak. Det er registrert høgdeforskjellar over 50 cm utan rekkverk som tilfredsstillar dagens krav til fallsikring. Forholdet representerer ein risiko for fall og personskade.

Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men skal opplysast om i samband med eigarskifte i tråd med gjeldande regelverk.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest vart nytta i bygningsmaterial fram til forbodet i 1985. Bustaden er oppført innanfor denne perioden, og det kan difor førekome asbesthaldige material i bygningsdelar.

Asbest kan finnast i mellom anna bygningsplater, isolasjon og tekniske installasjonar. Materiala utgjer normalt ikkje helsefare så lenge dei er intakte, men kan vere helseskadelege ved skade eller inngrep.

Ved mistanke om asbest eller før arbeid i konstruksjonar, bør det takast kontakt med godkjent fagperson for nærare vurdering.

LOVLEGHEITSMANGEL:

- Det er registrert avvik mellom dagens rominndeling og framlagte planteikningar. Soverom mot aust, ved vaskerom, var tidlegare delt i to og nytta som bod og hobbyrom. Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova. 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. 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.

- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).

Avvik er registrert på soverom mot aust. (Rom er forøvrig ikkje godkjent som soverom)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Grunnmur er frå byggeår, og drenering har ukjent alder og utføring.</p> <p>Risiko: Drenering kan ha redusert funksjon, særleg dersom løysinga er frå byggeår.</p> <p>Konsekvens: Redusert drenering kan føre til fukt mot grunnmur, som igjen kan gi fuktskadar og redusert levetid på konstruksjonar.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det bør utførast kontroll av drenering. Ved teikn til svikt må det påreknast tiltak med oppgradering/ny drenering.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Kledning er stadvis plassert nært terreng, og det er ikkje registrert lufting bak kledning.</p> <p>Risiko: Ved manglande lufting bak kledning kan fukt bli ståande i kledning og bakliggende konstruksjon, noko som aukar sannsynet for utvikling av råte og fuktskadar over tid. Kledning plassert nært terreng aukar også risiko for fuktopptak ved nedbør og vassprut.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar i kledning og vegg kan føre til råteskadar og behov for utskifting av materiale.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det bør vurderast å betre avstanden mellom kledning og terreng, samt tiltak for å sikre tilstrekkeleg lufting der dette er mogleg. Vidare bør forholdet følgjast opp med jamleg kontroll og vedlikehald.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Takkonstruksjonen er frå byggeår og er ein lukka konstruksjon med avgrensa tilkomst. Det er registrert avvik ved undertak og taktekking, inkludert riffer og lekkasje.</p> <p>Risiko: På bakgrunn av registrerte avvik og avgrensa kontroll er det risiko for at det kan vere skjulte fukt- eller råteskadar i delar av konstruksjonen som ikkje er tilgjengeleg for inspeksjon.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte skadar kan over tid føre til nedbryting av trekonstruksjon, redusert bereevne og behov for omfattande utbetringar.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det bør vurderast nærare undersøkingar av takkonstruksjonen for å avklare tilstanden i utilgjengelege område. Etablering av betre tilkomst, til dømes gangbart golv, vil gi grunnlag for betre kontroll og vedlikehald. Tiltak bør sjåast i samanheng med eventuell utskifting av taktekking og undertak, jf. punkt 4.2.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Takkonstruksjonen er ein kald, lukka konstruksjon med avgrensa moglegheit for kontroll grunna manglande gangbart golv. Taktekkinga er frå byggeår og det er registrert avvik ved denne, jf. punkt 4.2. Rekvirent opplyser i eigenerklæring at det tidlegare har vore lekkasje frå taket. Desse forholda gir auka usikkerheit knytt til tilstanden i takkonstruksjonen.</p> <p>Risiko: På bakgrunn av registrerte avvik ved taktekkinga og opplysningar om tidlegare lekkasje, er det risiko for at det kan vere fuktskadar i delar av konstruksjonen som ikkje er tilgjengeleg for kontroll. Avgrensa tilkomst aukar sannsynet for at eventuelle skadar ikkje vart avdekkja ved synfaring.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktskadar kan over tid føre til nedbryting av treverk, råte og redusert bereevne i konstruksjonen. Manglande avdekking av slike forhold kan medføre behov for meir omfattande tiltak når skaden vert synleg.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast nærare undersøkingar av takkonstruksjonen for å avklare tilstand i utilgjengelege område. Etablering av gangbart golv vil gi betre tilkomst for kontroll og vedlikehald. Vidare tiltak må sjåast i samanheng med eventuell oppgradering av taktekkinga, jf. punkt 4.2.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Terrassar fundamentert direkte på grunn med naturleg setning over tid. Naturleg aldring og påverknad på materiale, som fukt og råteskader er registrert.</p> <p>Risiko: Vidare nedbryting av material og auka skeivheiter i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Redusert funksjon og levetid, med behov for utskifting av delar av konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør påreknast utbetring av fundamentering. Ved tiltak kan det vere naturleg å gjennomføre større rehabilitering eller utskifting av materialar på terrassane.</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Overflater frå byggeår med naturleg slitasje. Det er registrert sprekkar i overflater. Tidlegare fuktpåverknad i himling. Rommet har naturleg ventilasjon utan mekanisk avtrekk. Det er vindaug plassert i dusjsone som er utsett for vannsøl og sprut.</p> <p>Risiko: Slitte overflater og sprekkar kan redusere motstand mot fuktbelastning. Manglande mekanisk avtrekk kan gi utilstrekkeleg luftutskifting og auka fuktbelastning i rommet. Vindaug i dusjsone er særleg utsett for fuktpåverknad og kan vere eit svakt punkt for inntrenging av vatn.</p> <p>Konsekvens: Auka risiko for fuktskadar i konstruksjon og tilstøytande bygningsdelar, samt redusert levetid på overflater.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillande ventilasjon. Det må påreknast oppgradering av overflater. Dusjsone bør avgrensast eller flyttast slik at vindaug ikkje vert direkte utsett for vannsøl. Alternativt må det etablerast skjerming, til dømes dusjvegg/kabinett.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Golvbelegget er frå byggeår og ber preg av slitasje. Belegget er skøyt, og slike overgangar er generelt meir utsette for oppsprekking og svekka tettleik enn heile flater. Golvet har ujamne fallforhold.</p> <p>Risiko: Slitasje og skøyt i belegget kan føre til redusert tettleik og auka risiko for lekkasje. Ujamne fallforhold kan gi dårleg avrenning av vatn.</p> <p>Konsekvens: Auka risiko for lekkasje og fuktskadar i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det må påreknast utskifting av golvbelegg og etablering av fall på golv i samband med oppgradering av badet.</p>
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Overflater frå byggeår med naturleg slitasje. Rommet har ikkje ventilasjon.</p> <p>Risiko: Manglande ventilasjon kan gi utilstrekkeleg luftutskifting og auka fuktbelastning i rommet.</p> <p>Konsekvens: Auka risiko for fuktskadar og redusert levetid på overflater.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast ventilasjon for å sikre tilfredsstillande luftutskifting i rommet.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Alder på innreiing og vanninstallasjon, samt mogleg tidlegare fuktpåverknad under vask.</p> <p>Risiko: Fuktskjolder indikerer at vatn kan ha vore til stades, og det kan vera risiko for vidare fuktpåverknad eller skjulte skadar. Eldre vanninstallasjon har auka sannsyn for svikt og lekkasje.</p> <p>Konsekvens: Dersom lekkasje oppstår kan det føre til fuktskadar i skåp, golv og tilstøytande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast nærare kontroll av området under vask for å avklare årsak. Det bør vurderast utskifting/oppgradering av kjøkkeninnreiing og vanninstallasjon.</p>
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater
	<p>Årsak: Deler av veggane ligg under terreng. Veggjar og himlingar er innreia og kledd, noko som gir avgrensa moglegheit for kontroll av bakliggjande konstruksjonar. Plast-/diffusjonssperre er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive inngrep. Rom under terreng av slik alder og ukjent tilstand på drenering vurderast som risikokonstruksjon.</p> <p>Risiko: Konstruksjonar mot terreng er generelt utsett for fuktpåverknad. Avgrensa kontroll gjer at eventuelle skjulte fuktskadar eller svikt i konstruksjonen ikkje kan utelukkast.</p> <p>Konsekvens: Skjulte fuktskadar kan over tid føre til nedbryting av materialar, redusert inneklime og behov for meir omfattande utbetringar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør følgjast med på overflater med tanke på fukt, lukt eller misfarging. Ved mistanke om avvik bør det gjennomførast nærare undersøkingar.</p>
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	<p>Årsak: Golv er overdekt og innreia, og delar av konstruksjonen ligg mot terreng. Dette gir avgrensa moglegheit for kontroll av oppbygging og tilstand.</p> <p>Risiko: Konstruksjonar mot terreng kan vere utsett for fuktpåverknad. Avgrensa kontroll medfører risiko for at skjulte fuktskadar eller svikt i konstruksjonen ikkje vert avdekket.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte skadar kan føre til nedbryting av konstruksjonen, redusert inneklime og behov for omfattande utbetringar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør følgjast med på golv med tanke på knirk, setningar eller andre endringar. Ved mistanke om avvik bør det gjennomførast nærare undersøkingar.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Alder på vann- og avløpsinstallasjonar, samt at røyrføring i hovudsak er skjult og ikkje tilgjengeleg for kontroll. Basert på erfaring kan feil og manglar oppstå grunna elde og slitasje på slikt type anlegg.</p> <p>Risiko: Eldre røyrinstallasjonar har auka sannsyn for slitasje og svikt. Skjult røyrføring medfører risiko for at lekkasjar ikkje vert oppdaga på eit tidleg tidspunkt.</p> <p>Konsekvens: Lekkasjar kan føre til fuktskadar i konstruksjonar og innreiing, samt behov for utbetring av røyr og føljeskadar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør følgjast med på anlegget med tanke på lekkasjar og funksjon. Oppgradering av vann- og avløpsinstallasjonar bør påreknast.</p>
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon via ventilar og opningar. Det er naturleg ventilasjon på bad og i bod, samt kjøkkenventilator på kjøkken. Det er ikkje etablert mekanisk avtrekk eller anna ventilasjon som sikrar tilstrekkeleg luftutskifting.

Risiko: Avgrensa ventilasjon kan føre til opphoping av fuktig luft og redusert luftutskifting, særleg i rom med fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdet kan gi dårleg inneklime og auka behov for manuell lufting.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast å etablere mekanisk avtrekk, særleg i våtrom, for å betre luftutskiftinga.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Terreng ligg tett inntil grunnmur utan fall frå bygning på nord-/vestsida. Overdekking med tak i same nivå som terreng fører til at takvatn vert leidd ut i terreng langs yttervegg.</p> <p>Risiko: Vatn vert tilført og kan bli ståande mot grunnmur, særleg ved nedbør og snøsmelting.</p> <p>Konsekvens: Dette kan føre til fuktinntrenging i konstruksjon, med risiko for fuktskadar og redusert levetid på bygningsdelar.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det må etablerast løysing for bortleiing av overflatevatn og takvatn bort frå grunnmur. Dette kan til dømes omfatte drenerande massar, avskjærande drenering eller andre tiltak som reduserer vassbelastning mot konstruksjonen. Løysinga bør vurderast av fagperson. Forholda med terreng og bortleiing av vatn medfører auka belastning på drenering og fukt sikring langs grunnmur. Oppgradering av drenering bør difor vurderast i samanheng med forbetring av terrengforholda.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Vindauge og dører har betydeleg slitasje, med registrerte punkterte glas og svekka karmar, beslag og tettingar.</p> <p>Risiko: Svekka tetting og punkterte glas aukar risiko for trekk, varmetap og vanninntrenging i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Dette kan føre til redusert komfort, auka energibruk og fare for fuktskadar i vindauger og konstruksjonen rundt vindauger.</p> <p>Anbefalte tiltak: Vindauge og ytterdører bør skiftast som følgje av registrert slitasje og svekka funksjon.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Taktekking og undertak er frå byggeår og har oppnådd høg alder med tilhøyrande slitasje og nedbryting av material. Det er påvist rifter i undertak med lekkasje.</p> <p>Risiko: Skadar i undertak og svekt taktekking aukar risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, også i område som ikkje er tilgjengeleg for kontroll.</p> <p>Konsekvens: Vanninntrenging kan føre til fuktskadar i isolasjon og trekonstruksjon, med risiko for råte og vidare skadeutvikling.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det må påreknast utbetring eller utskifting av taktekking og undertak. Nærare tilstandsvurdering av fagkyndig bør vurderast for å avklare omfang av tiltak.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Tettesjikt frå byggeår med alder og slitasje. Registrerte sprekker i tettesjikt. Svake rørgjennomføringar. Tidlegare fuktskade med lokal utbetring.</p> <p>Risiko: Svekka tettesjikt og gjennomføringar kan føre til lekkasje og skjulte fuktskadar i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Fare for lekkasje og fuktskadar i konstruksjonen. Skadar kan vere skjulte og utvikle seg over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det er behov for nærare undersøkingar, inkludert hulltaking, for å avklare tilstanden. Det må påreknast full oppgradering av badet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Golvbelegg frå byggeår med alder og slitasje. Det er oppstått sprekkar, rifter og luftbobler i belegget. Golvet har ujamne fallforhold.</p> <p>Risiko: Skadar i belegget medfører redusert tettleik og stor risiko for lekkasje. Ujamne fallforhold kan gi dårleg avrenning av vatn.</p> <p>Konsekvens: Fare for lekkasje og fuktskadar i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det er behov for utskifting av golvbelegg. Det må påreknast oppgradering av golvkonstruksjonen med etablering av tilfredsstillande fall.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Tettesjikt frå byggeår med alder og slitasje. Registrerte skadar i golvbelegg med sprekkar, rifter og luftbobler.</p> <p>Risiko: Skadar i tettesjiktet aukar sannsyn for at vatn treng ned i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Dersom vatn treng inn kan det oppstå fuktskadar, muggvekst og skade på tilstøytande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det er behov for utskifting av tettesjikt. Det må påreknast full oppgradering av vaskerommet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Årsak: Ventilasjonen er basert på naturleg lufting utan kontinuerleg avtrekk. Bygget har konstruksjonar delvis mot terreng, og det er registrert inntrenging av maur i tilstøytande rom. Ved fuktmåling i vegg er det registrert forhøgde fuktverdiar. Årsak til fukt er ikkje mogleg å fastslå då faktorar som drenering, asfaltplapp i samband med plast på vegg, fuktopptak frå golv og ventilasjon av rom spelar inn.</p> <p>Risiko: Avgrensa ventilasjon kan medføre opphoping av fukt i periodar. Inntrenging av maur kan indikera opningar i konstruksjonen der også fukt kan trenge inn. Forhøgde fuktverdiar gir risiko for vidare utvikling av fuktproblem.</p> <p>Konsekvens: Auka fuktbelastning kan over tid medføre dårleg inneklime og risiko for fuktskadar. Vidare utvikling kan føre til mugg-, sopp- og råteskadar. Inntrenging av skadedyr kan vere til ulempe og indikere behov for tetting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre luftutskifting, til dømes etablering av mekanisk avtrekk eller betre gjennomlufting. Det bør også vurderast tiltak for å avgrense inntrenging av maur, som tetting av moglege inngangspunkt. Innvendige veggjar mot terreng bør rivast for vidare kontroll av fagfolk.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.