

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Filipshaugen 28, 5709 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
7	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:174, Bnr: 34
Hjemmelshaver:	Ataklti Gebremicael Fitwi og Milion Berhane Tecele
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	987 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Filipshaugen på Mala (Formål: Bolig)
Offentl. avg. pr. år:	23 326,- i 2025
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1980 (Opplyst i tidlegare salsprospekt)

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

06.01.2026

GENERELT:

- Teknisk utstyr er i hovudsak ikkje funksjonstesta. Tilstand er basert på eigar sine opplysningar og alder.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

UTVENDIG:

- Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

VÊR:

- Opphald og minus 18 grader på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.

Oppdragsgiver:

Ataklti Gebremicael Fitwi

Tilstede under befaringen:

Milion Berhane Tecle

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 987kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført i tradisjonell byggemetode med kjellar/underetasje delvis under terreng og bustaddel over. Fundamentering og berande konstruksjonar i underetasje er utførte i betong og murverk, med støypte golv på grunn. Yttervegger i underetasje er delvis plassert mot terreng.

Over underetasje er bustaden oppført i trekonstruksjon. Ytterveggene over terreng er utførte med bindingsverk av tre, utvendig kledd med ståande trekledning. Etasjeskilje er utført i trekonstruksjon. Taket er oppført med trekonstruksjon og er tekt med steinbelagte stål-/aluminiumplater, med tilhøyrande beslag og takrennesystem.

Vindauge er opplyst å vere med isolerglass, og ytterdører er utførte i tre. Balkong/terrasse er etablert i trekonstruksjon i tilknytning til bustaden.

Bustaden er innreidd over fleire plan, med utleige i delar av underetasje. Innvendige overflater er utførte i vanlege materialar for byggeperiode og seinare oppgraderingar, herunder panel, tapet, laminat, parkett, belegg og fliser. Våtrom er utførte med fliser og baderomsplater.

Eigedomen har frittliggjande garasje oppført i skrånande terreng. Garasjen er utført med betongkonstruksjonar mot terreng og trekonstruksjonar over, med bod i etasje over garasjen.

Byggemetoden er vurdert ut frå synlege konstruksjonar, framlagd dokumentasjon og opplysningar frå tidlegare tilstandsrapport. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar, og skjulte konstruksjonar kan difor avvike frå det som er beskrive.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell synfaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon fra heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må pårekast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor pårekast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon. Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk oppvarming
- Varmepumpe i hovud- og utleigedel. (Varmepumper bør gjennomgå ein service)
- Vedovn i 1. etasje.

PREMISS:

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

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

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

Takkonstruksjon og utlufing vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Badarom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stader i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- Dør mellom hovuddel og utleigedel er ikkje inteikna. Det er dør mellom einingane på synfaringsdagen.
- Teikningar av loftsetasjen er ikkje framlagt. Loftsetasjen er ikkje registrert omsøkt i kommunen sine arkiv.
- Ferdigattest frå byggeår er framlagt.
- Eigenerklæringsskjema utfyllt av selgar er framlagt.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egnerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaring. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

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

Himlingar er utførte med 60 x 120 cm himlingsplater og trepanel.

Veggar er hovudsakleg utførte med panel, tapet og strietapet. I enkelte rom er det brystningspanel i nedre del av vegg med tapet over. På våtrom er veggar utførte med fliser og badaromsplater.

Golv er utført med laminat, parkett og belegg. På våtrom er det fliser og belegg.

Bustaden var møblert på synfaringstidspunktet, og enkelte rom vart nytta til lagring av utstyr. Dette medfører at delar av overflatene ikkje var fullt tilgjengelege for visuell kontroll. Avvik utover det som er omtala kan difor ikkje utelukkast. Det er registrert bruks- og slitasjemerker generelt på overflater, herunder mindre misfarging, knirk og lokale skeivheiter i golv og overflater. Slike forhold er vanlege for bygningsdelen sin alder og bruk, og er ikkje vurderte som skader på bygningskroppen.

Det vert gjort merksam på at overflater normalt vil ha mindre hol, skjolder og merker etter bilete, hyller og møblement. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv kan òg ha normal bruksslitasje, inkludert riper, misfarging og mindre ujamnheiter frå møblement. Slike forhold vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell bustad.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

Det er ikkje godkjent brann- og lydskeile mellom primærbustad og sekundær bustad.

TOALETTROM:

Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett, og det vart ikkje avdekt feil eller manglar ved synfaring. Ventilasjon skjer via friskluftventil, som gir avgrensa fuktfjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon.

Rommet har installasjonar som er tilkopla vatn, men manglar lekkasjesikring. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggjande konstruksjonar. Toalettrommet er oppført etter gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar etter dagens krav.

KJØLEROM:

Bustaden har eit kjølerom plassert i rom under terreng. Rommet er innreidd med trepanel på vegg og himling, samt belegg på golv. Kjølerommet er etablert med funksjon for kald lagring, noko som medfører temperaturforskjellar mellom rommet og tilgrensande konstruksjonar.

Rom under terreng er generelt meir utsette for fuktpåverknad frå grunnen. Kombinert med kjøleromsfunksjon vil temperaturforskjellar mellom kald og varm side kunne føre til kondensdanning i eller på konstruksjonane. Dersom dampspærre (plast) ikkje er korrekt plassert eller kontinuerleg utført mot varm side av konstruksjonen, kan dette over tid gi auka risiko for fuktopphoping i organiske materialar.

Bruk av trepanel på vegg og himling inneber bruk av organiske materialar i eit fukt- og temperaturutsett miljø, noko som kan medføre risiko for lukt, fuktskadar eller mikrobiell vekst over tid. Golvbelegg kan vidare avgrense moglegheita for å avdekke fukt i underliggjande konstruksjonar ved visuell kontroll.

Det er ikkje utført opningar i konstruksjonar, målingar eller kontroll av eventuell dampspærre eller isolasjonsoppbygging.

Eventuelle skjulte forhold eller framtidig utvikling av fuktrelaterte problem kan difor ikkje utelukkast.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar utførte etter oppføringstidspunktet. Heimelshavar opplyser at det ikkje er utført vesentlege endringar i deira eige. Forøvrig er toalett på bad i 1. etasje skifta 12.01.2026.

Vesentleg vedlikehald og utskifting (jf. tidlegare rapport):

- Drenering på éi side (bakvegg) opplyst skifta i 2008.
- Terrasse/veranda opplyst bygd i 2019.
- Takteking opplyst skifta, men med usikkert årstal.
- Bad i underetasje opplyst oppgradert ca. 2007 (usikkert årstal).
- Bad i 1. etasje opplyst oppgradert i 2012.
- Kjøkkeninnreiing i underetasje opplyst skifta i 2020.
- Kjøkkeninnreiing i 1. etasje opplyst modernisert med nye frontar i 2013.
- Delvis vedlikehald/utskifting av innvendige overflater.
- Varmtvassberedar opplyst skifta i seinare tid (ukjent årstal).
- Delar av det elektriske anlegget opplyst oppgradert.
- Luft-til-luft varmepumper opplyst monterte i 2008 og 2020.

Det vert presisert at lista ikkje er fullstendig, og at opplysningane er baserte på informasjon frå tidlegare tilstandsrapport og oppdragsgivar på det tidspunktet rapporten vart utarbeidd.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	86	0	0	20
1. etasje	95	0	0	60
Loft	26	0	0	
SUM BYGNING	207	0	0	80
SUM BRA	207			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	22	0	0
Garasjebod	0	16	0	17
Uthus/dukkehus	0	7	0	3
SUM BYGNING	0	45	0	20
SUM BRA	45			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

UNDERETASJE: (Utleigedel):

Entre - 1,4kvm med 2,36m takhøgd.

Gang - 5,9kvm med 2,35m takhøgd.

Soverom - 6,5kvm med 2,37m takhøgd.

Bod - 4,7kvm med 2,48m takhøgd.

Bad - 4kvm med 2,34m takhøgd.

Stova/kjøkken - 24,2kvm med 2,35m takhøgd.

UNDERETASJE: (Hovuddel)

Entre - 1,9kvm med 2,47m takhøgd.

Vaskerom - 8,5kvm med 2,46m takhøgd.

Trappegang - 9,4kvm med 2,46m takhøgd. (4,7kvm opptatt av trapp)

Toalett - 1,6kvm med 2,48m takhøgd.

Gang - 2kvm med 2,46m takhøgd.

Bod - 5kvm med 2,54m takhøgd.

Gang - 1,7kvm med 2,49m takhøgd.

Bod - 2,2kvm med 2,54m takhøgd.

Kjølerom - 3,1kvm med 2,21m takhøgd.

1. ETASJE:

Stova - 46,7kvm med 2,42m takhøgd. (4,7kvm opptatt av trapp)

Kjøkken - 13,8kvm med 2,43m takhøgd.

Soverom - 9,2kvm med 2,42m takhøgd.

Soverom - 7kvm med 2,43m takhøgd.

Soverom - 11,1kvm med 2,43m takhøgd.

Bad - 4,5kvm med 2,37m takhøgd.

LOFT: (Lofte er ikkje godkjent av bygningsmynde)

Disponibelt rom - 10,6kvm med 1,49m - 2,34m takhøgd. (13,1kvm golvareal) (4,7kvm opptatt av trapp)

Disponibelt rom - 9kvm med 1,49m - 2,34m takhøgd. (11kvm golvareal)

Disponibelt rom - 5kvm med 1,49m - 2,34m takhøgd. (6,4m golvareal)

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:

GARASJE:

Garasje underetasje - 22kvm med 1,94m innkøyringshøgd.

Garasjebod 1. etasje - 16kv med 2,45m takhøgd.

UTHUS/DUKKEHUS:

Rom - 7kvm med 1,9m - 2,24m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

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

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

Arealavvik på over 2% kan forekoma grunna mykje rom og veggjar i underetasje som gjer det noko uoversiktleg å måla areal.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

GENERELT:

I 2. etasje er det skråhimlingar som medfører at delar av arealet ikkje har tilstrekkeleg takhøgd etter gjeldande målereglar. Areal som ikkje er målbart er difor ikkje medrekna i arealtabellen, men er beskrive her og i punkta BRA-i/BRA-e.

Totalt golvareal i 2. etasje: ca. 32kvm.

Det er og kneloft som ikkje har tilstrekkeleg takhøgd til å vera måleverdige.

Kneloft vest: ca. 15kvm (1,2kvm isolert kneloft ved soverom)

Kneloft aust: ca. 20kvm.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

Terrasse underetasje - ca 20 kvm.

Veranda 1. etasje - ca. 60kvm

Veranda uthus/dukkehus - ca. 3 kvm

Veranda ved garasjebod - ca. 17kvm.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Eigedomen har ein frittliggjande garasje oppført i skrånande terreng. Garasjen er delvis plassert under terreng, med støypte betongkonstruksjonar mot terreng. Over garasjen er det etablert bod.

Garasjen har betonggolv og betong-/blokkmurar mot terreng. Garasje er uisolerte. Himling består av synlege betong med isopor. Gjer merksam på at isopor er særskild brennbart materiale og er ikkje lovleg å montera åpent i rom. Garasjeport er leddport.

Rommet er nytta til parkering og lagring.

Ytterveggar over terreng er utførte i trekonstruksjon med ståande trekledning. Kledninga viser teikn til aldring og slitasje, særleg i nedre del mot overgang grunnmur/yttervegg, noko som er vanleg for konstruksjonar med nærleik til terreng. Taket er lett skrånande og er bygd opp med tekking som ikkje var nærare inspisert på synfaringstidspunktet grunna sikkerheitsmessige hensyn og snødekt takflate.

Boden over garasjen er oppført i trekonstruksjon og framstår som uisolert kald bod. På synfaringsdagen vart det registrert ein del frost/is på undersida av undertaket, som indikerar fukt og lite lufting. Ved veromslag frå kaldt til varmt vil det verta fuktig i rommet. Tilkomst er frå utvendig nivå. Rommet er eigna til lagring.

Konstruksjonar mot terreng har generelt auka risiko for fuktpåverknad. Det vart ikkje utført fuktmålingar eller inngrep i konstruksjonane, og eventuelle skjulte forhold kan difor ikkje utelukkast. Drenering og fuktsikring av konstruksjonar under terreng er ikkje synleg kontrollert. Generelt har garasje behov for vedlikehald og utbeting av bygningsdelar for å oppretthalda ein god kvalitet på bygningen. Dvs. grunnmur, ytterveggar, betongdekke og takkonstruksjon.

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**

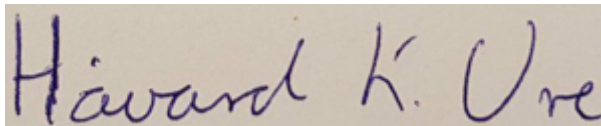
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

16/01/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn og fundamentering er ikkje kjend og ligg under bakkenivå, og er difor ikkje direkte inspisert. Grunnmur er av eldre dato og er delvis plassert mot terreng. Det er registrert riss og sprekkar i grunnmur. Forholdet framstår ikkje som akutt, men det vert tilrådd å følgje med på vidare utvikling.

Det er utført fuktmåling i vegg på soverom i rom under terreng, der det vart registrert forhøga fuktverdiar. I øvrige rom under terreng som ikkje er innreia, framstod konstruksjonane som tørre ved synfaring, men dette kan ikkje stadfestast fullt ut utan vidare undersøkingar. Det er opplyst i tidlegare tilstandsrapport at drenering på baksida av bygningen vart utbetra i 2008. Det er vidare observert grunnmursplast og utvendig isolasjon på grunnmur. Grunnmursplast manglar topplist.

På baksida av bustaden er det etablert ein støttemur mot terreng. Støttemuren framstår å vere av eldre dato og er oppført for å halde tilbake terrengmassar. Ved synfaring vart det observert at støttemuren har byrja å helle innover i toppen. Det vart ikkje registrert akutte brotskadar eller samanbrot på synfaringstidspunktet, men avviket er synleg og indikerer påverknad frå terrengtrykk over tid.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Det er registrert at terrengfallet frå grunnmur ikkje oppfyller gjeldande anbefalte krav om minimum fall på 1:50 dei første 3 metrane frå grunnmur. Enkelte parti har flatt eller utilstrekkeleg fall frå bygningen.

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

Ytterveggene er oppførte i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Det vart ikkje registrert deformasjonar eller skeivheiter i ytterveggenes konstruksjonar ved synfaring. Det er registrert avvik knytt til vassbord over og under vindaug, der beslag manglar og det ikkje er etablert tilstrekkelege gliper i samanføyingar for drenering av vatn, til dømes mellom glaslist og vannbord.

Det er vidare registrert sprekkar, lokale råteskadar og avflassing av maling på delar av kledninga. Lufting bak kledning kunne ikkje konstaterast, og det er observert at lufttilførsel er stengd i nedre del av vegg. Musetetting er ikkje registrert.

Stikktaking er utført på typiske utsette område. Det vart registrert mjukt trevirke og råteskadar i delar av kledninga. Det er ikkje påvist konstruksjonsfeil, men ytterveggskonstruksjonen er lukka, og skjulte feil og manglar kan difor ikkje utelukkast.

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

Bustaden har i hovudsak eldre vindaug, i hovudsak frå byggeår. Nokre vindaug er skifta i seinare tid. Det er registrert generelle fukt- og aldersrelaterte skadar på fleire vindaug, herunder malingsflass, tørrsprekker i treverk og lokale råteskadar i karmar og rammer.

Det er observert manglande eller utilstrekkeleg ventilering i rom, noko som har ført til kondensdanning på innsida av fleire vindaug. Dette har resultert i førekomst av svertesopp og mugg på og rundt vindaug enkelte stader. Fleire vindauger framstår generelt som svært slitte og klar for utskifting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Takstmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt vindauger med behov for utskifting. Vidare er det naudsynt med vedlikehald av resterande vindauger og utskifting på sikt. Uforutsette kostander kan førekoma mtp. fukt i konstruksjonen rundt vindauger.

Bilete syner døme på sverte/mugg i vindauga grunna dårleg ventilering i rom.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar.

Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna.

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell trekonstruksjon med sperrer og åsar. Det er tilgang til kneloft som ikkje er innreia, og deler av takkonstruksjonen er synleg frå innsida. Det er ikkje registrert synlege svanker, sig eller deformasjonar i møne eller bærande konstruksjonar. Det er heller ikkje påvist tydelege råteskadar eller skadedyr i dei synlege delane av konstruksjonen. Taktekkinga var tildekt av snø på synfaringsdagen, og full visuell kontroll av yttertaket var difor avgrensa.

Det vart registrert ekskrement frå mus på kneloft. Dette indikerer aktivitet frå skadedyr i takkonstruksjonen. Det vart ikkje påvist synlege skadar på berande konstruksjonar som følgje av dette på synfaringsdagen, men førekomst av skadedyr kan over tid medføre skadar på isolasjon, luftesjikt og andre installasjonar. Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observasjonar som er beskrive i punkt 4.2.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taktekkinga var tildekt av snø på synfaringsdagen, og full visuell kontroll av yttertaket var difor ikkje mogleg. Det var likevel tilgang til kneloft og undertak frå innsida. Det er her registrert sverting og fuktpåverknad på undertaket, særleg i område der isolasjon ligg heilt opp mot undertaket. Observasjonane indikerer manglande eller utilstrekkeleg lufting av takkonstruksjonen. Det vart òg registrert frost/is på undertak i kalde soner. Forholda indikerer kondensproblematikk over tid. Tilstanden på lekter og yttertekking kan ikkje vurderast fullt ut grunna snødekt tak og lukka konstruksjon.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er basert på registrerte avvik knytt til manglande lufting og fuktpåverknad i takkonstruksjonen. Kostnadsintervallet tek høgde for at omfanget kan variere frå lokale utbetringar til meir omfattande tiltak.

Takkonstruksjonen er delvis lukka og yttertaket var snødekt på synfaringsdagen, og det kan difor førekome skjulte feil og manglar som kan medføre auka kostnader.

Bilete syner fuktskader i undertak. Truleg grunna manglande lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Deler av loftet er innreia, med kneloft som kaldtloft. Loftskonstruksjonen framstår som opphavleg frå byggeår. Kneloft/kaldt loft er inspisert der det var tilgjengeleg. Det er registrert mangelfull ventilering av yttertaket, samt spor etter kondens og sverting i undertak. Det er vidare registrert ekskrement frå mus på kneloft. Det er ikkje påvist aktive lekkasjar frå rør- eller kanalgjennomføringer på synfaringdagen, men gjer merksam på at det kan oppstå som følgjer av alder og slitasje.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG iu** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong/veranda/terrasse var tildekt av snø på synfaringdagen. Det var vidare ikkje mogleg å kontrollere konstruksjon, forankring, fundamentering eller oppbygging. Det er opplyst i tidlegare salsprospekt frå 2023, at veranda og terrasse er utvida/oppført på eigeninnsats av ufaglært. Dokumentasjon på prosjektering eller utføring er ikkje framlagt.

Risiko for feil og manglar:

Konstruksjonar utført på eigeninnsats utan dokumentert prosjektering kan ha skjulte svakheiter knytt til bereevne, forankring, drenering og fuktsikring.

Konsekvens av feil og manglar:

Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for forsterking, ombygging eller utskifting, samt risiko for personskade ved bruk.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 1. etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har malte takplater i himling og fliser på vegg. Det vart ikkje observert riss eller sprekker i overflater eller fuger. Det er ikkje registrert bom (hulrom) under fliser, og det er heller ikkje påvist fuktskadar eller spor etter skadedyr.

Badet har vindaug plassert om lag 1 meter frå senter dusjsone. Vindaug er ikkje utført i materialar som er eigna for våtsone. Rommet har elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, men denne fungerte ikkje på synfaringdagen. Vifta ser ut til å vere kopla saman med takarmatur, som også var defekt på synfaringdagen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Golv er belagt med fliser. Det vart ikkje observert riss, sprekker, skadar, knirk eller bom (hulrom) i fliser. Det er heller ikkje registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Fall på golv er målt frå dør mot sluk og vurdert som jamt og funksjonelt. Det er målt om lag 2,2 cm høgdeforskjell frå topp sluk til topp flis ved dørterskel. I høve til TEK10 er kravet minimum 2,5 cm høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dørterskel. Utføring og høgdeplassering av membran ved terskel er ikkje kjent og kan ikkje stadfestast utan destruktive inngrep.

Badet er opplyst oppført/rehabilitert i 2012 og er vurdert opp mot gjeldande krav på utføringstidspunktet.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Badet er opplyst oppgradert i 2012. Det er ikkje dokumentasjon på om membran og tettesjikt er skifta i samband med oppgraderinga, og alder på membran er derfor ukjent. Sluk er visuelt kontrollert og framstår utan synlege avvik, og det er mogleg å gjere reint i sluk. Det er bora kontrollhol i tilstøytande konstruksjon, og det vart ikkje avdekka fukt ved denne kontrollen. Det er ikkje observert teikn til lekkasje, skadeleg fukt eller openberre utettheter ved synleg kontroll. Arbeidet kan ikkje vurderast som fagmessig utført då konstruksjonane i hovudsak er lukka og ikkje fullt tilgjengelege for kontroll. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Merknader:**7.2 Bad utleigedel****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har malte takplater i himling og baderomsplater på vegger. Forhold knytt til riss, sprekker og bom i fliser er ikkje relevant då overflatene ikkje er utført med fliser. Det er ved overflatesøk med fuktmålar påvist fukt i baderomsplater i dusjsone. Dør til badet er plassert i våtsone for dusj, og er dermed utsett for direkte fuktbelastning.

Ventilasjon er løyst med elektrisk avtrekksvifte plassert over dusj, og vifta fungerte på synfaringsdagen.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt utskifting av tettesjikt på vegg. Skjulte fuktskader i tilstøytande konstruksjonar kan ikkje utelukkast. Dette kan gje auka kostnader.

Bilete syner sopp/mugg på baderomsplater og belegg i dusjsone.

**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Badet har belegg på golv. Fall mot sluk er målt til om lag 1:50, og høgdeforskjell frå topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel er målt til ca. 3,0 cm, noko som isolert sett tilfredsstillar krav i gjeldande forskrift. Det er likevel registrert ein tvilsam oppkant på belegget ved dørterskel på eine sida, som kan gi redusert sikkerheit mot vassutrenning. Det er vidare påvist sopp-/muggvekst i dusjsone, noko som indikerer vedvarande fuktbelastning.

Merknader: Takstmannen prisvurdering er tiltenkt utskifting av tettesjikt på golv. Skjulte fuktskader i tilstøytande konstruksjonar kan ikkje utelukkast. Dette kan gje auka kostnader.

Bilete syner dårleg utføring av belegget ved dørterskel, mot dusj.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen er fra

Badet er opplyst oppgradert rundt 2007. Det er ukjent om tettesjikt på golv og vegg er skifta då det ikkje er framlagt dokumentasjon. Det er registrert fuktutslag og svelling i baderomsplater i dusjsone. Fuktmåling er utført med overflatesøk. Då fukt er avdekka på denne måten, er det ikkje utført hullboring i tilstøytande vegg. På bakgrunn av alder, manglande dokumentasjon og påvist fukt kan membran, tettesjikt og sluk ikkje vurderast som tilfredsstillande.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt kostnader med renovering av bad. Kostnadane i punkt 7.2.1 - 7.2.3 må sjåast i samanheng. Meirkostnadar kan ikkje utelukkast mtp. fuktrelaterte skader i tilstøytande konstruksjonar.

Bilete syner utslag på fuktmålar på baderomsplater i dusjsone.

**7.3 Vaskerom****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har malte plater i himling og trepanel på vegg. Overflatene framstår som eldre og prega av normal alder og slitasje. Det er ikkje etablert tettesjikt i våtsone på vegg etter dagens krav. Det er ikkje etablert ventilasjon i rommet.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Golv i vaskerom er utført med beleg. Belegget framstår som gammalt og slitt, og det er registrert luftbobler under overflata, noko som indikerer svekking i materialet og mogleg redusert vedheft mot underlaget. Det er vidare vurdert at golvet ikkje har tilstrekkeleg fall mot sluk, noko som er uheldig i rom med vassbelastning. Samla sett framstår golvoverflata som prega av alder og bruk.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerommet er av eldre dato, og det er ikkje dokumentert eller observert etablert membran eller tilfredsstillande tettesjikt i våtsone. Løysingane tilfredsstiller ikkje dagens krav til fuktsikring. Med bakgrunn i alder, utføring og tilstand vert det vurdert at membran og tettesjikt har avgrensa eller ingen funksjon. Det er ikkje utført destruktive inngrep eller fuktmåling med hullboring.

Merknader: Takstmannens prisvurdering tek utgangspunkt i etablering av eit våtrom som tilfredsstiller dagens krav og regelverk. Kostnadene vil kunne variere avhengig av materialval og omfanget av arbeidet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2

8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonar på kjøkkenet er frå byggeår. Det vart ikkje registrert knirk, fukt eller skadar på golv ved synfaring. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar. Vanntrykk og avrenning frå avløp vart vurdert som tilfredsstillande. Kjøkkenet ber preg av generell alder og slitasje, med mellom anna avskalling av laminat på benkeplate og slitasje på kjøkkenfrontar.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestoppar på vanninstallasjonane. Dette er ikkje eit krav på aktuelt kjøkken, men montering kan anbefalast som eit førebyggjande tiltak for å redusere risiko for vannskadar.

Merknader:

8.2 Kjøkken utleigedel

TG 1

8.2 Kjøkken utleigedel

Vanninstallasjonar på kjøkkenet er frå byggeår. Kjøkken-innreiing er opplyst montert i 2020.

Det vart ikkje registrert knirk, fukt eller skadar på golv ved synfaring. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar. Vanntrykk og avrenning frå avløp vart vurdert som tilfredsstillande. Kjøkkeninnreiinga framstår generelt i god stand med normal bruksslitasje.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestoppar på vanninstallasjonane. Dette er ikkje eit krav på aktuelt kjøkken, men montering kan anbefalast som eit førebyggjande tiltak for å redusere risiko for vannskadar.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2

9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Underetasjen inneheld rom under terreng med innvendige overflater på vegger og himling. Konstruksjonar mot grunnen er i hovudsak skjulte, og vurdering er basert på visuell kontroll og fuktmåling, utan destruktive inngrep. Det er ved måling registrert forhøga fuktverdiar i vegg i eitt rom, medan øvrige rom framstod utan avvik på synfaringdagen.

Ventilasjonen i underetasjen er vurdert som avgrensa. Det er ikkje dokumentert tilfredsstillande tilluft og avtrekk, og rom under terreng er generelt meir utsette for fuktpåverknad. Det er ikkje observert synlege riss, sprekker, setningar eller teikn til jordtrykk på overflatene.

Oppbygging av ytterveggar er delvis med innfora murvegg med isolasjon og damsperr på innsida og delvis mur. Tilstand på bakanforliggende konstruksjonar kan difor ikkje stadfestast. Rom under terreng er vurderte ut frå alder, konstruksjonsprinsipp og normal bruk.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Golv i underetasjen har innvendige overflater utan synlege skadar på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert knirk, setningar, sprekkar i fuger eller avvik i overgangar og skjøter. Det er heller ikkje observert synlege teikn til sopp, råteskadar eller skadedyr.

Golvkonstruksjonane og oppbygging samt fuktsikring under golva er ikkje tilgjengeleg for kontroll utan destruktive inngrep. Vurderinga er difor basert på visuell kontroll av overflater og normal bruk.

Merknader:

TG 3

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført hullboring med tilhøyrande fuktmåling i veggkonstruksjon i underetasjen. Ved piggmåling er det målt fuktverdiar opp til 22 vektprosent. Målingane indikerer forhøga fuktinnhald i konstruksjonen. Det er ikkje utført vidare destruktive undersøkingar utover dette.

Ventilasjonen i underetasjen er vurdert som avgrensa. Det er ikkje dokumentert tilfredsstillande tilluft og avtrekk for rom under terreng. Luftutskifting er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon via vindauge/spalteventilar.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er basert på påvist forhøga fuktverdi i veggkonstruksjon i rom under terreng, skjulte konstruksjonar og usikker fuktjelde. Eventuelle tiltak kan innebære opning av konstruksjonar, vidare undersøkingar, utbetring av fuktsikring og forbetring av ventilasjon. Meirkostnader kan ikkje utelukkast.

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vann- og avløpsinstallasjonar er i hovudsak frå byggeår. Det er nytta koparrør for vannforsyning og plast og støypejern for avløpsrør. Store delar av røryanlegget er skjult i konstruksjonar, noko som avgrensar moglegheita for kontroll av rørføringar, samankoplingar og lekkasjesikring utover synlege delar. Hovudstoppekran er ikkje funne og funksjonstesta.

Full vurdering av avløpsrør er ikkje mogleg grunna skjult føring. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på røryanlegget.

På synfaringsdagen vart det observert lekkasje i vasslås på bad i sekundærbustad samt på vaskerom. Lekkasjane framstod som lokale og knytt til vannlås/tilkopling. Det vart ikkje observert synlege følgeskadar i tilstøytande konstruksjonar på synfaringsdagen.

Samla sett vert vann- og avløpsinstallasjonane vurderte til TG2, med bakgrunn i alder, avgrensa kontrollmoglegheit og påvist lekkasje i vannlås. Pågåande lekkasjar i nærare framtid kan ikkje utelukkast.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Eigedomen har to varmtvannsberedarar.

I sekundær bustad er det installert ein OSO varmtvannsberedar frå 2002, plassert i bod. Beredaren er ikkje plassert i rom med sluk eller annan lekkasjesikring. Det vart ikkje observert teikn til lekkasje eller fuktskadar på synfaringsdagen, men tilkomsten er avgrensa til visuell kontroll.

I primær bustad er det installert ein Høiax varmtvannsberedar frå 2018, plassert på vaskerom med sluk i golv. Plasseringa er vurdert som tilfredsstillande med tanke på lekkasjesikring. Det vart ikkje registrert avdrypp, lekkasje eller fuktskadar ved beredaren på synfaringsdagen.

Begge beredarane er vurderte ut frå alder, synlege forhold og plassering, utan demontering eller funksjonstesting.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen**

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2**

10.5 Ventilasjon

Bustaden har naturleg ventilasjon i hovudsak via spalteventilar i vindauger. Det er etablert avtrekk frå begge bad og kjøkken. Avtrekksvifte på bad i 1. etasje var defekt på synfaringsdagen og fungerte ikkje som føresett. Ventilasjonen er elles basert på naturleg luftutskifting, og det er ikkje installert ventilasjonsanlegg.

Det vart observert mugg i nokre vindauger på soverom, noko som indikerer høg fuktbelastning og avgrensa luftutveksling. Generelt vert luftutskiftinga i bustaden vurdert som svak, noko som er vanleg for bygningar av denne alderen. Funksjon og kapasitet på ventilasjonen er ikkje dokumentert, og vurderinga er basert på visuelle observasjonar på synfaringsdagen. Naturleg ventilasjon via spalteventilar er avhengig av brukaråtfærd og klimatiske forhold. Anbefalar utbetring av ventilasjon.

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

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

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår.

El. Anlegg: To sikringskap i bustaden. Skrusikringar truleg frå byggeår. Ved visuell kontroll er det registrert at det manglar bedekning i sikringskapa. Det er og registrert hull i sikringskap. Sikringskap fungerer som eige branncelle og skal vera tett. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Heimelshavar opplyser:

- Det er opplyst at sikring løyser ut ved lading a el-bil (vanleg stikk) samtidig som vaskemaskin og tørketrommel er i gang.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

Det er opplyst om det siste tilsyn frå Det Lokale Eltilsyn (DLE) er utført desember 2025, med registrerte avvik.

Det er framlagt samsvarserklæring på utført retting av feil og manglar etter kontroll frå DLE.

Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå oppføringa eller anna arbeid med det elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjelder: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikke er spesifikt omtalt, må ein rekne med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

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 varslar om brann.

I denne bustaden er det:

Fleire av røykvarslarane er vekkopa på synfaringsdagen. Bør gjennomgå.

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. I denne bustaden er det:

Brannslangen på vaskerom i underetasje. Bustaden bør gjennomgå for å tilfredstille krava til slukkeutstyr.

REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Rekkverk på gangvegar og veranda er for lågt og er ikkje klartesikkert ihht. til dagens krav om rekkverk.
- Innvendig trapp manglar handre på ei side. Det skal vera handre på begge sider i innvendig trapp ihht. dagens krav.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- På loft er rom innreia som gang og soverom. Det føreligg ikkje teikning/godkjenning av rom. Rom som er nytta som soverom er ikkje godkjent til rom for varig opphald grunna manglande rømningsveg og dagslys. Sjå prospekt frå meklar for meir informasjon.
- Eigedomen har moglegheit for utleige. Det er ikkje etablert brann- og lydsille mellom einingane.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko: Konstruksjonar under terreng har generelt auka risiko for fuktpåverknad, særleg ved alder på grunnmur og usikkerheit knytt til drenering og fundamentering. Manglande topplst på grunnmursplast kan medføre at overflatevatn vert leia bak fuksikringa og auke belastninga på grunnmur. Støttemurar som viser teikn til skeivstilling kan ha redusert stabilitet, særleg ved vidare belastning frå terrengmassar, telepåverknad og overflatevatn. Utvikling av vidare helling eller sprekkdanning kan ikkje utelukkast. Konsekvens: Ved vedvarande fuktpåverknad kan det over tid oppstå fuktskadar på konstruksjonar og innvendige overflater, særleg i innreia rom under terreng. Dette kan gi redusert brukskvalitet og behov for tiltak knytt til fuksikring og drenering. Dersom utviklinga held fram, kan dette føre til behov for sikringstiltak eller utbetring av støttemuren. I ytterste konsekvens kan svikt i støttemuren medføre ras av terrengmassar og påverke tilgrensande areal og konstruksjonar.
1.3	Terrengforhold
	Risiko: Manglande eller utilstrekkeleg fall frå grunnmur kan føre til auka tilførsel av overflatevatn mot grunnmur og konstruksjonar under terreng. Dette aukar risikoen for fuktbelastning på grunnmur og tilhøyrande konstruksjonar. Konsekvens: Over tid kan dette bidra til fuktproblem i konstruksjonar under terreng og auka belastning på dreneringssystemet. Dette kan gi behov for terrengjustering eller andre fuksikrande tiltak.
2.1	Yttervegger
	Risiko: Manglande beslag og utilstrekkeleg drenering ved vassbord kan føre til auka fuktbelastning på kledning og underliggjande konstruksjonar. Avgrensa eller manglande lufting bak kledning kan auke risikoen for fuktopphoping og vidare utvikling av råteskadar over tid. Konsekvens: Vidare fuktpåverknad kan medføre ytterlegare nedbryting av kledning og behov for vedlikehald eller utskifting. Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid påverke ytterveggenes funksjon og levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Risiko: Avgrensa kontroll av taktekking og delar av takkonstruksjonen grunna snødekke inneber ein viss risiko for at skjulte skadar eller svekkingar ikkje er avdekte. Eventuelle langvarige fuktpåverknader kan over tid påverke bereevna i konstruksjonen. Førekomst av mus på kneloft medfører risiko for skadar på isolasjon og luftesjikt, samt auka risiko for fukt- og kondensproblem i takkonstruksjonen. Konsekvens: Dersom det ligg skjulte skadar i takkonstruksjonen, kan dette føre til redusert bereevne og behov for forsterking eller utskifting av konstruksjonsdelar. Konsekvensane kan vere omfattande ved seinare avdekking. Skadedyraktivitet kan over tid føre til redusert funksjon i isolasjon og ventilasjon, med påfølgjande auka risiko for fuktskadar og nedsett levetid på konstruksjonen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Risiko: Manglande ventilering aukar risiko for vidare kondens, fuktopphoping og biologisk vekst i loftskonstruksjonen. Påvist aktivitet frå mus gir risiko for isolasjonsskadar og sekundære fukt- og hygienerelaterte problem. Konsekvens: Over tid kan dette medføre redusert levetid på trekonstruksjonar, behov for utbetring av ventilasjon og mogleg sanering av isolasjon. Dersom tilstanden ikkje vert følgt opp, kan skadeomfang og kostnader auke.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Vindaug i nærleiken av dusjsone, kombinert med manglande ventilasjon, aukar risiko for fuktbelastning på overflater og i konstruksjonen. Manglande fungerande avtrekk kan føre til høg luftfukt og kondens. Konsekvens: Over tid kan dette medføre fuktskadar, svertesopp og redusert levetid på overflater og tilstøytande bygningsdelar dersom forholda ikkje vert utbetra.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Risiko: Ukjent plassering og utføring av membran ved dørterskel kan innebære risiko for fuktgjennomtrenging ved vassbelastning. Konsekvens: Ved mangelfull membranløysing kan fukt trenge inn i tilstøytande konstruksjonar og føre til fuktskadar over tid.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Ukjent utføring og alder på membran og tettesjikt kan innebære risiko for skjulte svakheiter i våtromskonstruksjonen. Konsekvens: Eventuell svikt i membran eller tettesjikt kan over tid føre til fuktinntrenging og skadar på tilgrensande konstruksjonar.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Risiko Manglande ventilasjon aukar risiko for høg luftfukt og kondens i rommet, særleg ved bruk av vaskemaskin og tørking av klede. Konsekvens Over tid kan dette medføre fuktrelaterte skadar på overflater og underliggjande konstruksjonar, samt redusert brukskvalitet og behov for tiltak.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Risiko Mangelfullt fall og svekka belegg aukar risiko for at vatn blir ståande på golvet og kan trenge ned i konstruksjonen. Konsekvens Dette kan medføre fuktskadar i underliggjande konstruksjonar og på sikt behov for utbetring eller utskifting av golv og eventuelt tilhøyrande oppbygging.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Risiko: Alder på vanninstallasjonar og innreiing aukar risiko for framtidige lekkasjar og funksjonssvikt. Slitasje på overflater kan bidra til redusert motstand mot fukt over tid. Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar og behov for utskifting av delar av kjøkkeninnreiinga. Vidare slitasje kan gi behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkenet.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	Risiko: Rom under terreng har generelt auka risiko for fuktpåverknad frå grunnen. Påvist forhøga fuktverdi i vegg i eitt rom, kombinert med avgrensa ventilasjon og skjulte konstruksjonar, medfører risiko for at fukt kan akkumulere i bakanforliggjande konstruksjonar utan at dette vert oppdaga på eit tidleg stadium. Innfora murvegg med isolasjon og damsperre på innsida kan vere særleg utsett dersom fukt vert halde tilbake i konstruksjonen. Konsekvens: Vedvarende fuktpåverknad kan over tid føre til redusert inneklimate, mugg- og soppvekst samt skadar på bygningsdelar. Eventuelle fuktskadar i bakanforliggjande konstruksjonar kan medføre behov for omfattande undersøkingar og utbetringar. Dersom ventilasjonen ikkje vert forbetra, kan fuktproblematikk utvikle seg vidare.

EIERSKIFTERAPPORT™

9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Risiko: Golv i rom under terreng er generelt meir utsette for fuktpåverknad frå grunnen. Skjulte konstruksjonar utan dokumentert oppbygging medfører risiko for at eventuell fukt i bakanforliggende golvkonstruksjonar ikkje vert oppdaga på eit tidleg stadium. Konsekvens: Vedvarende fuktpåverknad kan over tid føre til skadar på golvkonstruksjonar, redusert inneklima og behov for undersøkingar eller utbetring. Eventuelle tiltak kan innebære inngrep i eksisterande golvoppbygging
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Risiko: Skjulte vann- og avløpsrør med høg alder og avgrensa innsyn aukar risiko for lekkasjar som kan utvikle seg over tid. Påvist lekkasje i vannlås indikerer at delar av installasjonane har behov for utbetring. Konsekvens: Ved manglande utbetring kan lekkasjar føre til fuktpåverknad på omkringliggjande bygningsdelar og auka kostnader knytt til reparasjon. Tidleg utbetring av vannlås reduserer risiko for følgjeskadar.
10.2	Varmtvannsbereder
	Risiko: OSO VVB er av eldre dato og plassert i bod utan lekkasjesikring eller sluk. Aldersrelatert slitasje kan auke risiko for lekkasje over tid, særleg der beredar ikkje er plassert i rom med vannsikring. Konsekvens: Eventuell lekkasje frå varmtvannsberedar kan føre til fuktskadar på golv og omkringliggjande konstruksjonar før lekkasje vert oppdaga. Dette kan medføre behov for reparasjon av bygningsdelar og utskifting av beredar.
10.5	Ventilasjon
	Risiko: Defekt avtrekksvifte på bad i 1. etasje og generelt avgrensa luftutveksling aukar risiko for opphoping av fukt i bustaden. Naturleg ventilasjon utan dokumentert tilstrekkeleg avtrekk kan gi utilfredsstillande fjerning av fukt frå våtrom og opphaldsrom. Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, muggvekst og forverra inneklima. Over tid kan dette medføre fuktskadar på bygningsdelar og behov for tiltak knytt til utbetring eller oppgradering av ventilasjonsløyisinga.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Eldre og nedbrotne vindauger med råteskadar og mangelfull ventilering inneber høg risiko for vidare fuktinntrenging i karmar, rammer og tilstøytande veggkonstruksjonar. Kondens, svertesopp og mugg kan forverrast over tid og gi ytterlegare nedbryting av materialar. Konsekvens: Vidare utvikling av skadane kan føre til redusert funksjon, tap av tettheit og behov for omfattande utskifting av vindauger. Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid medføre fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar og auka vedlikehalds- og utbetningsbehov. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Risiko: Manglande lufting i takkonstruksjonen gir høg risiko for kondens, vidare fuktoppbygging og utvikling av mugg- og råteskadar i undertak, lekter og tilstøytande trekonstruksjonar. Konsekvens: Vidare fuktpåverknad kan føre til nedsett bereevne, redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for omfattande utbetningar, inkludert tiltak for betre ventilasjon og mogleg utskifting av skadde bygningsdelar. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad utleigedel Overflate vegger og himling
	Risiko: Påvist fukt i baderomsplater og plassering av dør i våtsone aukar risiko for vidare fuktinntrenging i vegg- og tilstøytande konstruksjonar. Konsekvens: Vidare fuktbelastning kan føre til skjulte råte- og muggskadar, og badet kan krevje omfattande utbetring eller full rehabilitering. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad utleigedel Overflate gulv
	Risiko: Mangelfull oppkant ved terskel og påvist muggvekst aukar risiko for fuktinntrenging i gulvkonstruksjon og tilstøytande rom. Konsekvens: Vidare bruk kan føre til skjulte fuktskadar og behov for omfattande utbetring eller rehabilitering av badet. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad utleigedel Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Vidare fuktbelastning kan medføre auka fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Konsekvens: Det kan vere behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering av badet. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Manglande eller utilstrekkeleg membran og tettesjikt medfører høg risiko for at vatn kan trenge ned i konstruksjonen. Konsekvens: Dette kan føre til skjulte fuktskadar, råteskadar og behov for omfattande rehabilitering av vaskerommet og tilstøytande bygningsdelar. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Det er målt fuktverdiar opp til 22 vektprosent i veggkonstruksjon i rom under terreng. Dette indikerer høgt fuktinnhald i konstruksjonen. Kombinert med avgrensa ventilasjon og skjulte bygningsdelar er det risiko for vedvarande fuktpåverknad og vidare utvikling av fuktskadar i bakanforliggjande konstruksjonar. Rom under terreng med innfora murvegg og isolasjon på innsida er særleg utsette for slik problematikk. Konsekvens: Forhøga og vedvarande fuktinnhald kan føre til mugg- og soppvekst, redusert inneklima og skadar på bygningsdelar. Det kan bli nødvendig med vidare undersøkingar, tiltak for betre fuktsikring og ventilasjon, samt eventuell ombygging eller sanering av berørte konstruksjonar. Tiltak kan vere omfattande og kostnadskrevjande.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.