

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Tornhaugen 16, 5710 Skulestadmo



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
17	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4	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 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:54, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Ida Nornes og Eirik Olav Flatekvål
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 377 m ²
Konsesjonsplikt:	Heimelshavar opplyser at det ikkje er konsesjonsplikt
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1970

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.01.2026
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder og forventet levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll. - Snø på synfaringstidspunktet gav avgrensa oversikt over utvendige bygningsdelar, særleg takkonstruksjonen.
Oppdragsgiver:	Ida Nornes
Tilstede under befaringen:	Ida Nornes
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Ein bustaden er plassert i skrånande, sørvendt terreng. Omgjevnadene består i hovudsak av bustadbusetnad og tilgrensande landbruksareal. Uteområda er opparbeidde med gangstiar, trapper og forstøtningsmurar.

Opplysningar frå Propcloud.no syner at eigedomen ligg i gul sone for radon, med moderate til låge førekomstar. Det vert tilrådd å gjennomføre fysisk radonmåling for å avklare faktiske verdiar.

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.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om særskilde forhold knytte til eigedomen. Dette gjeld mellom anna matrikkelinformasjon, reguleringsmessige forhold og tinglyste servituttar.

OM BYGGEMETODEN:

Ein bustad frå 1970.

Underetasjen er etablert med betongplate mot underliggjande massar. Omfang og type isolasjon i golvkonstruksjonen er ukjend. Grunnmur er hovudsakleg oppført i betong. Tilbygg frå 1984, jf. opplysningar henta frå tidlegare salsoppgåve, har grunnmur utført i forskalingsblokker. Siporex/porebetong er truleg nytta på varm side av grunnmuren. Deler av grunnmur som er tilbakefylte med massar er isolerte med om lag 5 cm XPS-isolasjon. Grunnmursplast med topplst er montert.

Ytterveggar over grunnmur er oppførte i lett bindingsverk. Utvendige fasadar har kombinert liggjande og ståande trekledning. Takkonstruksjonen er oppført med takstolar. Lastoverføring skjer via konstruksjonen sine to langsider og via innvendig berande vegg langs midten av bygget. Ståldragar ligg skjult i himling i stove og er truleg understøtta av søyler. Taket er tekt med ru/granulert betongstein. Aluminiumstakrenner leier takvatn til terreng.

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

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og store deler 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 påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast 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:**

Bustaden er oppvarma med fleire varmekjelder. Det er varmekablar i entré og på badegolv. Det er installert vedovn i begge etasjar. Luft-luft-varmepumpe frå 2023 har innedel plassert i trappeløpet mellom underetasje og 1. etasje. I tillegg er det nytta panelomnar i enkelte rom.

Heimelshavar opplyser at eldstad og skorstein er kontrollerte og godkjende av offentlig feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Framlagte planteikningar syner at det er gjort endringar ift. sist godkjente planteikning.

Underetasje:

- Disponibelt rom og bod på nordaustsida av underetasjen er på siste godkjende planteikning prosjektert som garasje.
- Bad i underetasjen er på godkjend planteikning truleg godkjent som rom for oljetank eller tilsvarande teknisk formål.
- Fleire deleveggar er fjerna eller har fått større opningar samanlikna med godkjend byggeteikning. I tillegg er enkelte vindauge utvida. Desse endringane er ikkje byggemelde eller dokumenterte som godkjende.

Hovudetasje:

- Planteikning syner tilbygg mot nordvest, med utviding av kjøkken og etablering av eigen inngang/entre til etasjen.
- Fleire deleveggar er fjerna eller har fått større opningar samanlikna med godkjend byggeteikning. I tillegg er enkelte vindauge utvida. Desse endringane er ikkje byggemelde eller dokumenterte som godkjende.

Ved eit eventuelt eigarskifte vil ny eigar overta ansvaret for tiltak som er utførte utan naudsynte løyve, samt risikoen for eventuelle krav frå bygningsstyresmaktene knytt til retting, tilbakeføring eller søknad om godkjenning i ettertid.

Underteikna har ikkje undersøkt om det ligg føre offentligrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan eller andre forhold som kan påverke eigedomen.

Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring. I tråd med fagstandarden NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringsskjemaet liggje føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget. Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak utførte med følgjande material og løysingar:

Gulv: Laminat. Fliser på badegolv. Kontor i underetasjen har heiltre-golv. Betong i enkelte rom.

Vegg: Slette flater. Tapet, panel, tegl og betong er observert på enkelte overflater.

Himling: 60x60 himlingsplater og slettbehandla gips. Eternittplater er observert på vaskerom og deler av bad i underetasjen.

Spiler i gang 1. etg.

Eternittplater kan innehalde asbest. Asbest vart forbode som byggjemateriale i 1985 av helsemessige årsaker. Fjerning av slike plater bør utførast av godkjent og autorisert føretak. Underteikna kan ikkje utelukke at tilsvarande material kan vere nytta også andre stader i konstruksjonen.

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

Avvik som er registrert:

- Sår, hakk, avskaling, riper, skeivheiter og knirk i golv.
- Opningar i laminatskøytar i kjellerstove.
- Golv i vindfang har store skeivheiter.
- Malte treforingar er nytta som golvforing i kjellerstove. Materialet er ikkje meilr for tråkk, og slitasje må påreknast.
- Søkk i himling i vedbod i underetasjen. Himlingsplate har truleg løyst seg i samband med tidlegare riving av kjølerom.
- Brannplate manglar under sotluka i underetasjen.
- Ventilrist mellom gang og kjellerstove manglar på ei side. Laus rist på motsatt side (gang).

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det tilsvarande vere slitasje, misfarging og riper der møblement har stått. Slike forhold vert vurderte som normal bruksslitasje og vert ikkje rekna som avvik.

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

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som 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 skeivheiter i golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser følgjande:

- Nye vindauger i store deler av bustaden. Enkelte vindauger er utvida. Tiltaket er ikkje byggemeldt.
- Kjølerom er rive i underetasjen. Merker etter veggarg syner i vegg- og himlingsflate.
- Tidlegare soverom i 1. etasje er endra til walk-in garderobe. Dør til gang er lukka. Opning i vegg mot soverom er etablert.
- Nye laminatgolv, vegg- og himlingsflater i store deler av bustaden.
- Oppgradert EL-anlegg.
- Ny utvendig drenering og isolering av grunnmur i 2021.
- Rørfornying i avløpsrør frå byggeår. Fornyninga er gjort frå innvendige avløp og ut til kum sør for eigedomen.
- Ny kledning på yttervegg mot sør. Veggarg vart i tillegsisolert med ca. 10 cm.
- Nytt kjøkken i 2020.
- Ny vedovn i 1. etasje. 2020.
- Luft-luft varmepumpa installert i 2020/2021.
- Uteareal er opparbeida med murar, terrassar og pergola i 2022 og 2023.
- Begge bad er oppgraderte i perioden 2016-2018.
- Yttertak, takrenner og nedløp var fornya i 1994.
- Nytt plattlodd/bly-krage rundt pipa i 2017.

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	78	13	0	56
1. etasje	95	0	0	25
SUM BYGNING	173	13	0	81
SUM BRA	186			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	46	0	0
SUM BYGNING	0	46	0	0
SUM BRA	46			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

Underetasje:

- Kjellerstove: 22 m²
- Vaskerom: 8,4 m²
- Bad: 4 m²
- Vindfang: 3,5 m²
- Hall: 8,6 (eksl. tropp)
- Målbart areal under tropp: 0,7 m²
- Bod ved tropp: 2 m²
- Vedbod: 8,9 m²
- Kontor: 8,8 m²
- Gangareal: 3,4 m²
- Tropp: 3 m²

1. etasje:

- Stove/kjøkken: 53 m²
- Toalettrom: 1,5 m²
- Bad: 2,7 m²
- Gjesterom: 6,6 m²
- Soverom og walk-in garderobe: 19,2 m².
- Gangareal: 5,8 m²
- Tropp: 3,6 m²

Takhøgde er måt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar kan ikkje utelukkast.

- Takhøgde i kjellar er målt frå 2,26 - 2,30 meter.
- Takhøgde i 1. etasje er målt frå 2,36 - 2,42 meter.

Nivåforskjellar i golv og himlingar er observert, og høgde vil vera forskjellig etter kor ein måler.

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

BRA-e:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

Underetasje:

- Bod med utvendig tilkomst: 12,2 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.

Terrasse- og ballkongareal:

- Terrasse med pergola: 32,6 m². Pergola dekker 10 m² av arealet.
- Eldre terrasse ved inngangsparti: 12,8 m².
- Terrasse utanfor kjellerstova: 10,6 m².
- Veranda utanfor 1. etasje mot sør-vest er målt til 19 m². 3,4 m² av arealet er overbygd med tak.
- Balkong utanfor soverom/walk-in: 6,2 m². 4,2 m² av arealet er overbygd med tak.

Uteareal som er belagt med skiferheller, trepper og rappo er ikkje medteke i arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført i 2006.

Golv et utført som betongplate på grunn, støypte over underliggjande isolasjon og drenerande massar.

Veggar mot terreng er utførte i betong og fungerer som ringmur og støttekonstruksjon der bygget er tilbakefylt med massar. Øvrige veggar er oppførte i lett bindingsverk med asfaltplater på utvendig side. Utvendige overflater består av kombinert liggjande og ståande trekledning. Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portopnar. Lysopning i port er målt til om lag 4,21 x 2,11 meter. Elbilladar er installert.

Taket er oppført med takstolar, der lastar vert førte ned til grunnen via konstruksjonen sine to langsider. Utvendig tekking består av ru/granulert betongstein. Aluminiumstakrenner leier takvatn til dreneringsleidning. Om lag 17 m² sponplater er lagt på loft. Takhøgde på loft er målt til om lag 1,2 meter på høgste punkt. Tilkomst til loft er via luke i gavl.

Registrerte avvik:

- Sprekker i betongplata.
- Fukt og påbegynnande råte er observert i trevirke nært terreng (vegg i front).
- Ein knust betongstein på tak.
- Manglande fallsikring på loft.
- Loftsluka har mangelfull låsefunksjon og kan opne seg sjølv under vind.

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:***Bjørnar Helland**

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

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

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

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

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

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

14/01/2026

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store delar av grunnmur og støttemurar ligg under terreng og er ikkje tilgjengelege for full visuell inspeksjon. Vurderinga er basert på synlege delar over terreng og opplysningar frå heimelshavar. Grunnmur er hovudsakleg oppført i plasstøpt betong. Under tilbygd del mot vest er det observert bruk av forskalingsblokker. Utvendig drenering, grunnmursplast og utvendig isolasjon er etablert på delar av grunnmuren som er tilbakefylte med massar. Tiltaket er utført i 2021, jf. opplysningar frå heimelshavar.

Det er observert sprekkdanning i grunnmur og i betongdekke mot vest. Vidare er det registrert sig og avskalling i fleire støttemurar på eigedomen, med mest utprega skadar langs baksida av bustaden og i området mellom veg og garasje. Skadane vert vurderte å ha samband med jordtrykk frå inntillfylte massar, kombinert med alder og manglande vedlikehald av murflater. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningar bør ha tilstrekkeleg fall bort frå grunnmuren dersom ikkje andre tiltak er etablerte for å leie bort overvatn. Tilrådd fall er minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå bygget, jf. Byggeforskeren 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn.

Fallforholda rundt grunnmuren framstår i hovudsak som tilpassa tomteforholda. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sør. Det er likevel registrert enkelte parti der terreng heller inn mot grunnmuren. Det vert vurdert som sannsynleg at underliggjande berg skrå inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til oppsamling av fukt i nedre del av grunnmuren. Dette inneber at delar av konstruksjonen periodisk kan vere utsette for både overflatevatn og grunnvatn.

For denne typen konstruksjon er god drenering og eit fungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risiko for fuktpåverknad. Det vert vist til punkt 1.1 for nærare omtale.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Tilfeldig utvalde delar av ytterveggar er kontrollerte. Store delar av kledning og vindsperresjikt framstår som opphavlege frå byggeår. Yttervegg i front er fornya og tilleggsisolert i 2020, jf. opplysningar frå heimelshavar.

Det er observert fuktpåverknad og sprekkdanning i enkelte kledningsbord, hovudsakleg i område nær terreng. Det er også registrert manglande luftespor bak kledning på enkelte stader. Forholda vert vurderte å ha samband med alder, vedlikehaldsnivå og lokale fuktbelastningar.

Det vart ikkje observert visuelle teikn til avvik knytte til sjølve bindingsverket på befaringsdagen. Det må likevel takast omsyn til at konstruksjonen i stor grad er tildekt av kledning og andre overflater, slik at skjulte avvik ikkje kan utelukkast. Det er utført stikkprøvekontroll i trevirke på tilfeldig utvalde punkt, og materialet framstår som forventa ut frå alder.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Bustaden har vindauer og dører med to- og trelags isolerglass. Produksjonsår varierer frå byggeår og fram til 2020. I underetasjen er det observert eldre kopla glas. Varveisoleringsevna til vindauge vert uttrykt gjennom U-verdi. Eldre vindauer har vesentleg høgare varmetap enn moderne løysingar etter dagens byggtekniske krav.

Eit tilfeldig utval av vindauer og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert vesentlege avvik. Pakningar i enkelte vindauer og dører viser likevel tydelege aldringsteikn og framstår delvis harde og morkna. Det er observert hakk og slitasje på enkelte karmar og rammer. I underetasjen er ytterdør ikkje bygd opp i høve til utanforliggjande platting.

Sjølv om det ikkje vart observert på befaringsdagen, kan det ikkje utelukkast punkttering i isolerglass, då dette erfaringsmessig kan kome til syne ved andre årstider eller ved varierende vêr- og temperaturforhold.

Bygningsdelen er vurdert til TG 2, hovudsakleg grunna alder på enkelte vindauer og dører samt registrerte slitasjeteikn.

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

Saltak tekka med betongstein. Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert frå bakkeplan av tryggleikssyn. Takflata var tildekt av snø på synfaringstidspunktet, noko som avgrensa moglegheita for kontroll av taktekking og detaljar. Det er ikkje observert svankar eller svai i takflata eller langs mønet. Ved inspeksjon frå innsida er det heller ikkje registrert teikn til svekt bereevne i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon er ein omfattande bygningsdel som er vanskeleg å kartleggje fullt ut utan nærgåande inspeksjon. Tilstandsgrad er fastsett med utgangspunkt i alder og generell tilstand. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

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

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

Takflata var snødekt på synfaringstidspunktet, noko som ytterlegare avgrensa oversikta over taktekking og detaljar. Det kan difor førekome avvik utover det som er omtalt her. Undertak, rekter og lekter var ikkje tilgjengelege for kontroll.

Undertak er utført med asfaltapp på taktro av bord. Rekter og lekter er monterte under yttertekking av betongstein. Tidlegare salsdokumentasjon syner at taktekkinga er frå 1994. Bygningsdelen er vurdert i samanheng med punkt 5.1 Loft.

På bakgrunn av alder, avgrensa inspeksjonsmoglegheit og påvist innsig av fokksnø på loftet i overgang mellom vegg og takflate for tilbygg, vert bygningsdelen vurdert til TG 3. Forholdet indikerer funksjonssvikt i taktekking og/eller tilhøyrande beslag og overgangsløysingar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Tilkomst til kaldt loft er via uisolert loftluke med stige. Kaldtloftet har eit golvareal på om lag 42 m². Takhøgda er målt til om lag 73–173 cm frå golv til underkant sperrer. Isolasjon i underliggjande himling er målt til om lag 10 cm, og om lag 20 cm i tilbygg. Takvinkel er målt til om lag 27 grader.

Ved synfaring vart det observert fokksnø på loftet i overgangen mellom vegg og takflate i tilbyggsdelen. Forholdet vert vurdert å kunne oppstå ved særskilde vêrforhold med sterk vind kombinert med regn eller snø. Observasjonen indikerer mogleg avvik knytt til taktekking, beslag eller overgangar i takkonstruksjonen i dette området.

Det er registrert manglande ventilering i nedre del av takets skråflater. Isolasjon i flathimling er enkelte stader ført heilt ut mot takskrå, slik at naudsynt luftespalte ikkje er ivareteken. Dette vert vurdert som sannsynleg medverkande årsak til tidlegare observerte fuktskjolder i overflater og funn av svertsopp/mugg i taktro og undertak.

Merknader: Fokksnø på kaldtloft

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

Balkonger er oppførte med bærekonstruksjon av betong.

Det er registrert slitasje og manglande vedlikehald på fleire av flatene. Det er observert sprukne og lause fliser, samt aldersrelaterte slitasjeteikn i material. Det er vidare registrert avvik knytte til rekkverk, jf. omtale under punktet Tilleggsopplysningar.

Det er påvist lekkasje i overgang mellom balkong og grunnmur, med fuktinntrenging i underliggjande uisolert bod. Forholdet indikerer svikt i overgangsløysing og/eller tettesjikt.

Merknader:

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

Badet har fliser på golv og sokkel. Veggjar er utførte med baderomsplater. Himling består av 60 x 60 cm himlingsplater. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk, og rommet er forsynt med tilluft via klaffventil. Det vert vist til punkt 10.5 Ventilasjon for nærare omtale.

Det er registrert aldersteikn på baderomsplater i dusjsone. Det er observert bular og opningar i platene innanfor våtsone. Nyare baderomsplater manglar aluminiumssokkel i underkant, noko som reduserer vern mot fuktbelastning. Mekanisk avtrekk og stikkontakt er monterte innanfor rommet sine våtsone, noko som ikkje er i samsvar med gjeldande krav.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3, basert på påviste avvik i våtsone og forhold som indikerer funksjonssvikt.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Fallforhold er ikkje målt då rommet ikkje har sluk. Dusjsona er oppbygd med dusjkar. Avløp er ført ut av vegg og vidare til sluk i tilstøytande vaskerom.

Rommet manglar sluk, og oppfyller difor ikkje gjeldande tekniske krav til bad. Bygningsdelen vert vurdert til TG 3.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (vaskerom). Holet vart bora i nærleiken av dusjsona, då dette vert vurdert som eit særleg utsett område. Det vart ikkje registrert visuelle avvik i holet, og fuktmåling i innvendig vegg gav ikkje utslag på befaringsdagen.

Noverande eigar opplyser at våtrommet ikkje har vore i bruk i eigartida.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3, då rommet manglar sluk. I tillegg framstår det som sannsynleg at badet manglar membran eller anna tilfredsstillande tettesjikt under flislagt gulv. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:

7.2 Bad hovudetasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på gulv og sokkel. Veggjar er utførte med baderomsplater. Himling er utført med huntonittplater. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk, og rommet er forsynt med tilluft via klaffventil. Det vert vist til punkt 10.5 Ventilasjon for nærare omtale.

Det er observert mindre opningar i baderomsplater, særleg i hjørneområde ved dusj. I tillegg manglar aluminiumssokkel i nedkant av baderomsplatene. Vindauge er plassert innanfor badet sine våtsoner. Baderomsplater fungerer som tettesjikt på veggflater, og dei registrerte avvika indikerer redusert funksjon i delar av våtsona.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Fallforhold er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast. Fallet i dusjsona er målt til om lag 1:60. Golvet elles har fall på om lag 1:80. Avstand frå sluk til topp flis ved dørterskel er målt til om lag 2,3 cm. Terskelhøgde er målt til om lag 2,8 cm.

Det er usikkert om membran eller anna tettesjikt er ført opp og avslutta korrekt ved terskel. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2, basert på manglande høgdedifferanse frå sluk til terskel og uvisse kring oppkant på membran ved dør.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Badets alder: 2016.

Det er ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran eller tettesjikt under flislagde overflater. Det vert føresett og forventa at det er etablert tettesjikt i alle våtsoner, basert på normal byggesjekk for romtypen.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom, via underliggjande himling i bod. Holet er bora i nærleiken av dusjsona, då dette er eit særleg utsett område. Det vart ikkje registrert visuelle avvik i holet, og innvendig fuktmåling gav ikkje utslag på befaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er observert svak overgang mellom membran og sluk. Sluket framstår som eldre type utan synleg klemring eller forankring til membran. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2.

7.3 Vaskerom**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har betong på golv og veggjar. Deler av veggflater er kledde med panel. Himling er utført med eternittplater. Heimelshavar opplyser at vaskerommet er frå byggeår.

Ventilasjon er løyst med veggventil som fører fuktig luft direkte til det fri. Rommet har ikkje etablert tilluft. Det vert vist til punkt 10.5 Ventilasjon for nærare omtale.

Forhold knytte til vaskerom vert vurderte etter skjønn og fell utanfor NS 3600. Vaskerommet har røff utforming med robuste overflater, noko som avgrensar skadeomfang ved eventuelle lekkasjar. Fuktbelastninga er normalt avgrensa samanlikna med bad. Rommet er difor vurdert ut frå faktisk bruk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 1, basert på at rommet fungerer etter tiltenkt bruk og at vurderinga er gjort etter skjønn.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast. Fallet framstår som svakt, med flater og motfall på enkelte parti. Høgdeforskjell frå sluk til underkant dørterskel er målt til om lag 1,5 cm.

Det er observert sprekk i golvet, samt tydelege spor etter tidlegare opphogging i området ved sluk. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje utført hullboring, då veggjar er utførte i betong. Tilstøytande rom med trevegg er våtrom, og boring i dette området ville medført skade på eksisterande tettesjikt i dusjsona.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2, basert på manglande dokumentasjon og indikasjon på at membran eller anna tettesjikt ikkje er etablert.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå Schmidt, montert i 2020. Innreiinga har slette frontar med demping. Benkeplate er utført i laminat. Det er integrerte kvitevarer. Platetopp med ventilator fører vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt er montert over platetopp. Sprutplater er monterte på vegg bak vask og platetopp. Vass- og avløpsinstallasjonen er opplyst å vera frå byggeår.

Det er montert føler for automatisk lekkasjestoppar i nærleiken av oppvaskmaskin. Følaren er ikkje plassert direkte under oppvaskmaskina slik gjeldande krav tilseier. Flytting av følar til korrekt plassering under oppvaskmaskin vert tilrådd.

Ved enkel funksjonstesting av eit tilfeldig utval av dører, skuffer og vask vart det ikkje registrert avvik.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

9. Rom under terreng**9.1 Underetasje****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Store delar av grunnmuren er påfora med innvendige overflater for å oppnå meir lettstelte flater. Dette avgrensar moglegheita for direkte kontroll av sjølve grunnmuren med tanke på sprekkdanning, setningar eller skadar frå jordtrykk. Vurderinga er difor basert på synlege overflater og generelle observasjonar i romma.

Manglande direkte inspeksjon av deler av grunnmuren inneber ein viss usikkerheit. Eventuelle sprekkdanningar eller setningar kan gå ubemerkta der muren er tildekt. Ein bør difor vere merksam på teikn til fukt eller strukturelle endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i veggjar og golv. Det vert vist til punkt 9.1.3 for nærare omtale av fuktmåling og ventilasjon.

Det er ikkje observert forhold som indikerer pågåande skadar eller unormale belastningar. Bygningsdelen framstår som forventa ut frå alder. Inneklimaet vert vurdert som godt på befaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av den underliggjande betongplata er tildekte av andre overflater enn betong og kan difor ikkje kontrollerast direkte. Vurderinga er basert på synlege flater og indirekte observasjonar. Det kan ikkje utelukkast at det ligg føre avvik utover det som er omtalt her.

Det er observert sprekkdanning i betongplata. Det er vidare påvist knirk i golvoverflater med laminat.

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

Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg under trapp. Holet er tildekt med forblendingslokk som enkelt kan fjernast for framtidige kontrollar. Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll eller fuktindikering på befaringsdagen.

Undersøkinga omfattar berre eit avgrensa område, og avvik kan difor førekome i delar av konstruksjonen som ikkje er kontrollert.

Bygningsdelen er vurdert ut frå alder og bruk. Det er ikkje etablert luftespalter i eller i underkant av innvendige dørblad. Dette avgrensar luftveksling mellom rom når dører er lukka. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2.

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

Vatn- og avløpsinstallasjonar er frå byggeår.

Vassrør:

Vatn vert fordelt til installasjonar via plastbelagt koparrør. Vassinntak og hovudstoppekran er observert i bod ved trapp. Vassmålar er montert. Innvendig stoppekran er enkelt funksjonstesta og fungerer som føreset. Utvendig stoppekran er ikkje funksjonstesta, men lokalisert i eldre treplattung ved inngangsparti. Nøkkel står opp frå golvflata.

Avløp:

Avløpsleidningar er hovudsakleg utførte i plast. Deler av anlegget er av støypejern. Avløpsanlegget er i stor grad skjult, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vasslåsar under servant på bad og kjøkken er kontrollerte for lekkasje utan at avvik vart registrerte.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Heimelshavar opplyser at det er utført røyrfornyning av avløpsleidningar frå bustadhus og fram til kum sør for eigedomen. Kvittering for utført arbeid er framlagt. Heimelshavar opplyser at forventa levetid på røyrfornyninga er om lag 70–80 år.

Vidare er det registrert trykkslag ved enkelte tappepunkt, samt lause vasstiltørslar, særleg i området ved varmtvassberedar.

Det vert generelt gjort merksam på at plastmaterial i avløpssystem kan bevege seg ved temperaturendringar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar, særleg ved vasslåsar. Jamnleg kontroll og etterstramming ved behov inngår i normalt vedlikehald.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvassberedar er ein 194 liter CTC-beredar frå 2006. Beredaren er plassert under trapp. Automatisk lekkasjestopper fungerer som lekkasjesikring.

Beredaren har nådd ein alder der teknisk levetid og anbefalt brukstid nærmar seg eller er passert. Teknisk levetid for varmtvassberedarar vert vanlegvis rekna til om lag 15–30 år, med anbefalt brukstid på rundt 20 år.

Merknader:

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. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsløyisinga fungerer, men er enklare enn det som vert tilrådd etter dagens standardar. Dette gjer det meir krevjande å oppnå jamn og tilfredsstillande luftkvalitet i alle rom, og reduserer moglegheita for effektiv luftutskifting. Det er i tillegg naturlege luftlekkasjar rundt vindauge, dører, tak og veggjar som bidreg til luftutskiftinga.

Periodisk avtrekk frå bad i hovudetasjen og kjøkkenventilator skapar undertrykk i bygget. Ny frisk luft vert tilført via friskluftventilar i yttervegg og ventilar integrerte i enkelte vindauge. Løyisinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande.

Det er ikkje etablert luftespalter under innvendige dørbblad, og det er heller ikkje montert ventilar i dører eller innerveggjar. Dette avgrensar luftveksling mellom rom når innerdører er lukka.

Dersom det i framtida vert utført tiltak som gjer bustaden tettare, må ein vere merksam på at den naturlege ventilasjonen då vert ytterlegare redusert. I slike tilfelle bør etablering av balansert ventilasjonsanlegg vurderast for å sikre tilfredsstillande luftkvalitet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Vurderinga av det elektriske anlegget er basert på visuell gjennomgang og opplysningar frå heimelshavar. Det vert på generelt grunnlag tilrådd å få utført ei kartlegging av det elektriske anlegget ved eigarskifte. Slik kartlegging må utførast av kvalifisert føretak. NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gjev ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er observert i entré i hovudetasjen. Talet på sikringar samsvarar med kursforteikninga. Deksel i skapet er ikkje fjerna, og kabelføringar og interne koplingar er difor ikkje kontrollerte. Heimelshavar opplyser at det elektriske anlegget i hovudsak er frå byggeår, men at det er utført omfattande oppgraderingar. Det er framlagt samsvarserklæring for deler av anlegget.

Merknader:

- Flytting av el-installasjonar plassert innanfor våtsone vert tilrådd.
- Utkopla stikkontaktar i kjellerstove er ikkje fjerna.
- Deler av anlegget er av eldre dato, og kostnader knytte til utbetring eller oppgradering kan påreknast.
- Det er observert enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Sikringsskap i garasje manglar kursforteikning.
- Trekkerøyr mellom bustadhus og garasje ligg over terreng, og ikkje nedgrave slik det normalt skal vere.

Anlegget framstår som fungerande etter føremålet, men alder og utføring tilseier auka risiko for feil og avvik. Det vert tilrådd å gjennomføre fullstendig elkontroll etter NEK 405-2 for å dokumentere tilstanden og avklare eventuelle nødvendige tiltak for å bringe anlegget i samsvar med gjeldande krav.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

GENERELL MERKNAD VED TG2 OG TG3:

Ved tilstandsgrad 2 og 3 skal årsak og konsekvens av avvika opplyst, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22. Der konsekvens ikkje er særskilt omtala for det enkelte avviket, gjeld følgjande generelle konsekvensvurdering: "Der konsekvens ikkje er spesifikt omtala, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdelar kan oppstå som følgje av dei registrerte avvika."

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin røykvarslar i kvar etasje. Det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling, i den delen av etasjen som er best eigna for tidleg oppdaging og varsling av brann.

I denne bustaden er det registrert: Fem røykvarslarar frå Sector Alarm, fordelt i begge etasjar.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr i form av husbrannslange eller brannsløkkjeapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, skal dette vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, skal dette vere på minimum 6 kg. Det vert tilrådd minst eitt slukkeutstyr i kvar etasje.

I denne bustaden er det registrert: 6 kg pulverapparat i kvar etasje.

Brann- og alarmsystemet er tilknytt Sector Alarm. Det vert opplyst at gjeldande avtale med Sector Alarm går ut i februar. Ein eventuell ny eigar må difor anten inngå ny avtale med leverandøren eller etablere alternativ løysing med nytt utstyr dersom ein ikkje ønskjer vidareføring av eksisterande avtale.

I tillegg til brannvarsling er eigedomen og garasje sikra mot innbrot med sensorar på vindauge og dører. Det er også installert kameraovervåking samt høgtalarar tilknytt alarmsystemet.

Opplysningane er baserte på informasjon frå seljar. Det er ikkje utført funksjonstesting eller kontroll av dekning og omfang utover visuell registrering.

REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrerte:

- Rekkverk i innvendig trapp har lysopningar over 10 cm og manglar tilfredsstillande barnesikring.
- Handløpar manglar på éi side i innvendig trapp.
- Utvendige rekkverk manglar der høgdeforskjell til terreng er over 0,5 meter, også ved støttemurar.
- Rekkverkshøgde på balkongar er målt til 90 og 94 cm, med lysopningar over 10 cm.
- Rekkverk på balkong utanfor soverom har liggjande spiler med klatremoglegheit.

Krava til rekkverk omfattar mellom anna minimumshøgde, avstand mellom spiler og krav til barnesikring, herunder klatrefare og mogleg fotfeste. Manglande, låge eller utilstrekkeleg utforma rekkverk kan medføre fallfare og personskade. Sjølv om krava ikkje har tilbakeverkande kraft, skal slike forhold opplyst ved eigarskifte i tråd med gjeldande takstforskrift.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest vart mykje brukt i bygg frå 1920 fram til totalforbodet i 1985, då stoffet vart forbode av helsemessige årsaker. Sidan bustaden er oppført i denne perioden, kan bruk av asbesthaldige material ikkje utelukkast. Slike material kan finnast i bygningsplater, røyr, kanalar eller isolasjon. Ved mistanke bør godkjent saneringsfirma kontaktast. Himling på vaskerom og bad i underetasje bør kontrollerast for asbest.

GJENNOMGANG:

Ida Nornes var til stades under heile gjennomgangen.

Selgar opptreidde som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko: Vidare utvikling av sprekkar, sig og avskalling kan føre til svekt stabilitet i grunnmur og støttemurar. Auka belastning frå massar og eventuell fuktpåverknad kan forsterke skadeomfanget. Konsekvens: Dersom utviklinga held fram, kan dette medføre behov for meir omfattande og kostnadskrevjande utbetringstiltak. Skadar i murkonstruksjonar kan òg påverke tilstøytande bygningsdelar og uteareal.
1.3	Terrengforhold
	Risiko: Mangelfulle fallforhold og innsig av vatn frå terreng eller berg kan føre til auka fuktbelastning mot grunnmur over tid. Dersom drenering eller tettesjikt ikkje fungerer optimalt, aukar risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Konsekvens: Langvarig fuktpåverknad kan medføre skadar på grunnmur og tilstøytande bygningsdelar, samt risiko for fuktrelaterte problem i innvendige rom. Dette kan føre til behov for utbetring av drenering, terrengforming eller tettesjikt.
2.1	Yttervegger
	Risiko: Fuktpåverknad i kledning og mangelfull lufting kan føre til redusert uttørking og auka risiko for vidare nedbryting av trevirke. Dette kan over tid påverke både kledning og underliggjande konstruksjonar. Konsekvens: Vidare utvikling kan medføre forkorta levetid på kledning og behov for meir omfattande utskifting enn det som elles ville vore naudsynt. Utbetring vil kunne innebære utskifting av fuktpåverka material, samt skraping og ny overflatebehandling for å avgrense vidare skadeutvikling.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Aldrande vindauger og dører med svekka pakningar kan føre til redusert tettheit, auka varmetap og risiko for fuktinntrenging. Mangelfull oppbygging av ytterdør i underetasje aukar risikoen for fuktpåverknad ved slagregn og snøsmelting. Konsekvens: Vidare bruk kan medføre aukande energitap og behov for hyppigare vedlikehald. Fuktinntrenging kan føre til skadar på tilstøytande konstruksjonar. Utskifting av eldre vindauger og dører må påreknast over tid.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Risiko: Avgrensa inspeksjon grunna snødekke inneber at eventuelle skadar i takteking, beslag og detaljar ikkje kan utelukkast. Med aukande alder aukar risikoen for slitasje, lekkasjar og svikt i enkeltkomponentar. Konsekvens: Vidare bruk utan tiltak kan medføre behov for akutte utbetringar dersom lekkasjar eller skadar oppstår. På grunn av alder må takomlegging påreknast innan relativt kort tid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Risiko: Innsig av snø og vatn ved overgangar mellom vegg og tak kan føre til fuktpåverknad i takkonstruksjonen. Kombinert med mangelfull ventilerings aukar dette risikoen for kondens, biologisk vekst og vidare nedbryting av trevirke. Konsekvens: Vidare eksponering for fukt kan medføre behov for utbetring av takdetaljar, beslag og ventilerings. Dersom forholda ikkje vert retta, kan dette over tid føre til meir omfattande skadar i takkonstruksjonen og tilhøyrande bygningsdelar.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Risiko: Lekkasje i overgang mellom balkong og grunnmur kan føre til vidare fuktpåverknad av underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette medføre nedbryting av material og auka risiko for følgjeskadar. Konsekvens: Vidare bruk utan utbetring kan føre til auka skadeomfang og behov for meir omfattande tiltak. Utbetring av overgang mellom balkong og grunnmur, samt utskifting av skadde overflater og material, må påreknast.
7.2.1	Bad hovudetasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Opningar i baderomsplater og manglande aluminiumssokkel aukar risikoen for fuktinntrenging bak platene. Vindauge plassert i våtsone er særleg utsett for vassbelastning. Over tid kan dette føre til redusert tettheit og auka fuktpåverknad av veggkonstruksjonane. Konsekvens: Vidare bruk kan medføre forkorta levetid på baderomsplatene og behov for tidlegare utbetring enn elles forventa. Fuktinntrenging kan føre til skadar i underliggjande konstruksjonar dersom forholda ikkje vert utbetra.
7.2.2	Bad hovudetasje Overflate gulv Risiko: Manglande høgd frå sluk til dørterskel, kombinert med usikker utføring av membran ved terskel, aukar risikoen for at vatn kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, overløp eller feil bruk. Konsekvens: Vatn som ikkje vert halde tilbake i rommet kan føre til fukt- og vassskadar i tilstøytande rom og bygningsdelar. Utbetring kan innebere tiltak ved terskel, fallforhold og tettesjikt for å redusere risiko for følgjeskadar.
7.2.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk Risiko: Svak eller ufullstendig overgang mellom membran og sluk aukar risikoen for lekkasje ved bruk over tid. Kombinasjonen av nytt tettesjikt og eldre slukløyning utan klemring kan medføre at vatn finn veg utanom sluket. Konsekvens: Ved lekkasje kan vatn trenge ned i underliggjande konstruksjonar og føre til fukt- og følgjeskadar. Jamnleg kontroll av området rundt sluk og underliggjande himling vert tilrådd for tidleg å avdekkje eventuelle endringar eller skadeutvikling.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv Risiko: Sprekkdanning og ujamne fallforhold kan føre til oppsamling av vatn og auka fuktbelastning på golvflata. Konsekvens: Vidare bruk utan tiltak kan medføre auka slitasje og risiko for fuktrelaterte skadar. Golvet bør overflatebehandlast på nytt med eigna epoxybasert måling. Behandlinga kan med fordel førast frå golv og eit stykke opp langs veggjar for betre vern mot fuktpåverknad.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk Risiko: Manglande membran eller tettesjikt aukar risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen ved vasspåverknad. Betongkonstruksjonar kan ta opp fukt over tid, noko som kan føre til fuktrelaterte skadar i tilstøytande bygningsdelar. Konsekvens: Ved vidare bruk kan fuktpåverknad føre til skadeutvikling og behov for utbetring. Etablering av tilfredsstillande tettesjikt må påreknast for å redusere risiko for følgjeskadar.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate Risiko: Sprekkdanning i betongplate kan indikere rørsler i underlaget eller materialrelatert svinn. Knirk i golv kan vere uttrykk for ujamnheiter eller rørsler i underlaget. Konsekvens: Vidare utvikling kan medføre auka slitasje på golvoverflater og behov for utbetring. Eventuelle skjulte avvik i underliggjande betongplate kan medføre meir omfattande tiltak dersom tilstanden forverrar seg.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon Risiko: Manglande luftveksling mellom rom kan føre til redusert luftsirkulasjon. Når luft ikkje kan sirkulere fritt mellom rom, kan fukt og lukt i større grad bli ståande, i staden for å bli transportert vidare ut. Særleg i rom med murkonstruksjonar og kjøligare overflater kan dette redusere uttørkingsevna og auke risikoen for kondens på kalde flater over tid. Konsekvens: Avgrensa luftutskifting kan medføre dårlegare inneklima og auka risiko for lokal fuktbelastning. Etablering av luftespalter i eller under innvendige dørblad, eller tilsvarande løysingar, vil kunne betre luftsirkulasjonen mellom rom og bidra til jamnare temperatur og betre inneklima. Utbetring vert tilrådd.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Alder på vasstiltørslar, sluk og delar av avløpssystemet aukar risikoen for lekkasjar og funksjonssvikt over tid. Lause vasstiltørslar og trykkslag kan på sikt føre til belastning på koplingar og installasjonar. Manglande lekkasjesikring av innebygd toalettsisterne inneber risiko for skjult lekkasje. Konsekvens: Vidare bruk kan medføre behov for utbetring eller utskifting av delar av røyrinstallasjonane. Skjulte lekkasjar kan føre til følgjeskadar på konstruksjonar og overflater. Jamnleg kontroll av røyr, koplingar og sluk vert tilrådd. Utskifting av eldre installasjonar vil på sikt vere naturleg.
10.2	Varmtvannsbereder
	Risiko: Alder på beredaren inneber auka risiko for svikt og lekkasje. Vidare bruk kan medføre forringing av vasskvalitet. Konsekvens: Vidare bruk kan føre til behov for utskifting av beredaren innan overskødeleg tid. Utskifting bør påreknast som ein naturleg del av framtidig vedlikehald.
10.5	Ventilasjon
	Risiko: Manglande luftveksling mellom rom kan føre til redusert luftsirkulasjon, ujamn luftkvalitet og auka fukt- og luktbelastning i enkelte rom. Konsekvens: Utilstrekkeleg luftutskifting kan medføre dårlegare inneklima og auka energibruk for mekaniske avtrekk. For å betre luftvekslinga mellom rom bør etablering av luftespalter under dører eller tilsvarende tiltak vurderast.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Risiko: Avgrensa inspeksjonsmoglegheit kombinert med høg alder inneber auka risiko for slitasje og svikt i undertak, lekter og festemiddel. Påvist innsig av snø syner at konstruksjonen ikkje er tett under særskilde vêrforhold, og lekkasjar kan utvikle seg utan å bli oppdaga i tide. Konsekvens: Vidare bruk utan utbetring kan føre til fuktpåverknad og skadar i takkonstruksjonen, med behov for omfattande tiltak. Oppgradering eller utskifting av taket må påreknast. Prisestimatet tek kun utgangspunkt i lokal utbetring i overgang mellom vegg og takflate for tilbygg. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Risiko: Avvik i våtsone aukar risikoen for fuktinntrenging bak overflater og vidare skadeutvikling i underliggjande konstruksjonar. Manglande aluminiumssokkel kan føre til fuktoppsug og redusert levetid på veggplatene. Elektriske installasjonar og ventilasjon innanfor våtsone inneber i tillegg tryggleiksrisiko. Konsekvens: Vidare bruk utan tiltak kan føre til utvikling av fuktskadar og behov for omfattande utbetring. Oppgradering av badet, inkludert korrigering av våtsoneavvik og tekniske installasjonar, må påreknast. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Risiko: Manglande sluk inneber høg risiko for fukt- og vassskadar ved lekkasje eller overløp, då vatn ikkje har definert avløp innanfor rommet. Dette aukar risikoen for skjulte skadar i golv, veggar og tilstøytande konstruksjonar. Konsekvens: Ein eventuell lekkasje kan føre til meirskadar i konstruksjonen og behov for omfattande utbetring. Utbetring ved etablering av sluk og korrekt oppbygging, eller omdisponering/endring av romtype, må påreknast. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Manglande sluk og truleg manglande membran inneber høg risiko for vass- og fuktskadar ved framtidig bruk. Avgrensa bruk i eigartida reduserer ikkje den underliggjande risikoen knytt til konstruksjonen. Konsekvens: Ved eventuell bruk av rommet kan lekkasje føre til omfattande skadar i golv, veggar og tilstøytande konstruksjonar. Utbetring ved etablering av sluk og fullverdig tettesjikt, eller endring av romtype, må påreknast. Prisestimatet tek utgangspunkt i at punkta 7.1.1 og 7.1.2 vert oppgraderte samstundes. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.