

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Hardangervegen 50, 5705 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
18	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	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 Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:191, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Åge Tillung og Ragnhild Eitrheim
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	7 874 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:	22 933 kr. for 2025. Prognose for 2026 er 25 585 kr.
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	ca. 1894

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 04.02.2026**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 eller ingen oversikt over enkelte utvendige bygningsdelar.

Oppdragsgiver:

Ragnhild Eitrheim

Tilstede under befaringen:

Ragnhild Eitrheim

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot nordvest. Tomta har store grøntareal. Det er nær tilknytning til Voss sentrum og offentlig transport. Omliggande område er hovudsakleg prega av skog, næringslokale og annan busetnad.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul og raud (støynivå over 65 dB) støysone frå bilveg.
- Aktsomheitsområder for flom.
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.
- 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.
- Hovudkonstruksjonen ligg i SEFRAK-registeret.

SEFRAK er eit landsdekkjande register over bygningar som er vurderte som kulturhistorisk interessante, og som er oppførte før 1900. Ei SEFRAK-registrering inneber i seg sjølv ikkje fredning eller formelt vern.

Eventuelle tiltak på bygget kan vere søknadspliktige. Det vert tilrådd å avklare forholdet til kulturminnemyndigheitene før større endringar eller inngrep.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om særlege forhold vedrørande eigedomen utover det som går fram av rapporten.

Tilstandsrapporten omfattar ikkje juridiske tilhøve som matrikelstatus, reguleringsforhold eller servituttar, og slike forhold må eventuelt avklarast gjennom eigne undersøkingar.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i kombinasjon av gråstein og betong. Gråstein er nytta under den eldste delen av konstruksjonen. Ytterveggane er oppførte i ein kombinasjon av tømmer og lett bindingsverk med liggjande trekledning på utvendig fasade. Vindauger med to- og trelags isolerglas er monterte i veggliv. Taket er utført som saltak og tekt med betongstein. Snøfangar og takstige er montert på takflata. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned 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.

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 stikkprøver 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 eigenerklæringskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer 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 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:**

Eigar opplyser om ein eldre oljetank som ligg nedgraven på sørsida av eigedomen. Tanken er tom, men ikkje sanert. Det er etter det eigar kjenner til ikkje gitt offentlege pålegg om sanering eller fjerning.

Oppvarming skjer via vassboren varmeanlegg forsynt av tank tilpassa bruk av bio-olje. Tanken er plassert i fyrrommet i underetasjen.

I 1. etasje er det radiatorar, medan 2. etasje har vassboren varme i golv. Eigar opplyser at tanken har eit volum på om lag 1 000 liter. Dersom oljetanken går tom, kan anlegget driftast elektrisk. Dette er ei meir kostbar løysing. Anlegget har vore avslått i sommarhalvåret.

Det er etablert varmekablar i golv på våtrom. Det er installert vedomn på eit soverom i 2. etasje. I følgje eigar er skorsteinen oppgradert med nytt foringsrøyr som er kontrollert og godkjent av offentlig feiervesen. SMS frå Voss Brannvern er framlagt som dokumentasjon. Meldinga syner at det ikkje er gitt ut merknader ved kontrollen.

Underteikna har ikkje kompetanse til å kontrollere fyrrom og varmesentral. Nærare undersøking av anlegget vert tilrådd. Eigar opplyser at det er utført jamnleg service utan registrerte avvik. Skorstein og eldstad er ikkje vurderte i denne rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

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 offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan eller andre forhold som kan påverke eigedomen.

Eigar opplyser at det ligg føre planar om utbygging av nærliggande område (Meieriet) til bustadføre mål. I følgje eigar ønskjer utbyggar å nytte delar av arealet til aktuell eigedom i samband med planarbeidet. Det har tidlegare vore reist spørsmål knytt til eigedomsgrensar i området. Eigar forhold seg til at grensene følgjer matrikkelkartet, og såleis er det vurdert at eigedomen sitt areal og grensar vert lagde til grunn i samsvar med matrikkelkartet, med dei avgrensingar som kan liggje i matrikkeldata si nøyaktigheit.

Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring. I tråd med fagstandard 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.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Laminatgolv. Betong i underetasje. Flis og belegg på våtrom.

vegg: Slette tapetiserte flater. Huntonittplater i deler av stova og i andre etasje. Betong i underetasje. Våtromstapet og baderomsplater på våtrom.

Himling: Slettbehandla overflater. 60x60 og 60x120 himlingsplater. Panel i underetasjen. Eternitt i himling i teknisk rom/fyrrom.

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

Avvik som er registrert:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Listverk dekker ikkje fullstendig i alle overgangar.
- Opne laminatskøyter.
- Riss i pipevegg.
- Golv i andre etasje er lagt utan bevegesfuger ved dører i andre etasje. Slik leggemetode er ikkje i tråd med monteringsrettleiing frå leverandør, og laminatskøyter kan på sikt opnar seg.
- Open isolasjon er registrert i hobbyrom i underetasjen. Dette er uheldig med tanke på innklima og helse, og bør utbetrast.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greitt å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

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

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

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

TOALETTROM UNDERETASJE:

Toalettrommet er utstyrt med toalett, og ved synfaring vart det ikkje avdekt feil eller manglar. Ventilasjonen skjer via friskluftventil til naborom/gang, som gir avgrensa fuktjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon. Toalettrommet er oppført i tråd med gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar sett i lys av dagens standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Ny himling i deler av underetasjen til fordel for isolering av bjelkelag i 2006.
- Tilbygg mot aust i 1955.
- Nytt Ikea kjøkken i 2012. Overskap er av eldre dato.
- Ombygging frå fosilt brennsel til biobrensel i 2015. Ny 1000 literstank er plassert i fyrrom.
- Ny drenering etter fuktinnsig til fyrrom i 2019. Underetasjen har vore tørr etter dette.
- Større oppgradering av EL-installasjon i 2012.
- Påbygg i til fordel for heilt ny andre etasje i 2011/12. Etasjen vart innreia i 2015.

GJENNOMGANG:

Ein heimelshavarar var til stade gjennom heile befaringa. Selgar opptreidde som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	58	0	0	0
1. etasje	77	0	0	158
2. etasje	76	0	0	5
SUM BYGNING	211	0	0	163
SUM BRA	211			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus/bod	0	50	0	0
SUM BYGNING	0	50	0	0
SUM BRA	50			

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:

- Hobbyrom: 28 m².
- Gang: 5,3 m².
- Toalettrom: 1,1 m².
- Teknisk rom/fyr rom: 15,9 m².
- Matbu: 3,7 m².

1. etg:

- Soverom: 8 m².
- Entre: 2,9 m².
- Gang: 5,5 m².
- Bad: 3,5 m².
- Kjøkken/stova: 36,3 m².
- Spisestova (ved soverom): 16,1 m².

2. etasje:

- Fire soverom på 11, 7,9, 13,5 og 14,6 m².
- Gang: 12 m².
- Bad: 5,6 m².
- Garderobe: 5,3 m².

Takhøgd er måt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjelar kan ikkje utelukkast.

- Takhøgd i underetasje er målt frå 1,95 - 2,05 meter.
- Takhøgd i 1. etasje er målt til om lag 2,31 meter.
- Takhøgd i 2. etasje er målt til om lag 2,38 m².

BRA-e:

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

Uthus: - Innreia rom: 17 m². - Bod: 19 m². - Loft: om lag 17 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.

Terrasse- og ballkongareal:

- Overbygd inngangsparti: 2 m².
- Terrasse 1. etg: 156 m².
- Balkong 2. etg: 4,6 m²

Areal for uthus er vurdert til om lag 50 m². Arealet er fordelt slik:

- Innreia del av 1. etg: 17 m².
 - Uinnreia del (bod): 19 m².
 - Loft: om lag 17 m² av golvarealet er definert som målbart areal jf. NS 3940:2023.
- Loft er overfullt på synfaringsdagen, og arealet her kan variera begge vegar.

Andre areal:

- Carport på 16 m²

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

UTHUS:

Det vert opplyst at uthuset opphavleg er oppført som fjøs med ukjent byggeår. Grunnmur er utført i gråstein. Ytterveggar i lett bindingsverk med liggjande trekledning på utvendig fasade. Taket er utført som saltak og tekt med betongstein. Innreia del av 1. etasje er i følge eigar musefritt.

Eigar opplyser at takteking, lekter og undertak vart fornya i 2018. Sperrer vart i samband med dette behandla med Effecta, som er eit treimpregnerande middel nytta for vern mot insektangrep. Vidare vert det opplyst at det, på grunn av jordtrykk og fuktinnslag, vart etablert ny drenering og montert grunnmursplast på vegg i 1. etasje som er inntilfylt av massar.

Utvendig støttemur i tomtegrensa bad uthuset har sig inn mot aktuell eigedom. Utgifter med ny mur bør påreknast innan rimeleg tid.

CARPOR:

Carporten er fundamentert med betongplate mot grunn og ringmur i Lecablokker. Overbygning i lett bindingsverk med liggjande trekledning på utvendig fasade. Taket er utført som saltak og tekt med trapesforma stålplater.

Eigar opplyser at taket bør skiftast.

Med bakgrunn i bygga sin alder og utføring må det påreknast framtidige kostnader knytt til vedlikehald og oppgradering av ulike bygningsdelar.

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.

19/03/2026

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Store deler av bygningsdelen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen.

Det er registrert riss og sprekkdanning i grunnmur både på utvendig og innvendig side.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom det ikkje er etablert andre tiltak for å leie bort overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande avrenning bør terrenget ha eit fall på minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå grunnmur, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn». Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot nord. Fallforholda rundt bygningen framstår som tilpassa så godt som mogleg ut frå tomteforholda, men det er registrert parti der terreng heller mot grunnmuren.

Avvik: I enkelte område heller terreng mot grunnmuren, noko som avvik frå anbefalt fall ut frå byggverket. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Ytterveggane er oppførte i ein kombinasjon av tømmer og lett bindingsverk. Gips er montert på kald side av veggliv og fungerer som vindsperrsjikt og avstiving av konstruksjonen. Det er etablert lufting i bakkant av liggjande trekledning. Fasaden og vindsperrsjiktet er i følgje opplysningar frå 2011/12.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Bygningsdelen er i hovudsak innebygd eller tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Avvik utover det som er nemnt kan difor førekome.

Stikkprøvar i kledning er utførte på tilfeldig utvalde område og vert vurderte som tilfredsstillande i høve til alder. Det kan likevel ikkje utelukkast at det finst svake punkt i konstruksjonen. Slike forhold er erfaringsmessig oftast å finne i nærleiken av terreng, balkongar eller andre utsette områder. Avvik kan førekome utanfor dei enkeltstående stikkprøvane.

Det er ikkje registrert vesentlege avvik. Bygningsdelen er vurdert til TG 1. Normal vedlikehald vert uansett tilrådd.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vindauge med to- og trelags isolerglas er monterte i veggiliv. Fleirtalet av vindauger har produksjonsår mellom 2011 og 2015. Det er òg registrert eldre tolags vindauger, mellom anna i hobbyrom i underetasje og i entré i 1. etasje. Vindauger er utvendig belista med beslag der det er nødvendig. Terrassedører har trelags isolerglas frå om lag 2014. Det er montert nyare ytterdør til fyrrom og entré, medan ytterdør til hobbyrom er av eldre dato.

Det vart ikkje observert punkterte glastruter på befaringsdagen. Dette kan likevel ikkje utelukkast, då slike forhold erfaringsmessig kan kome til syne under andre årstider eller ved andre vêrforhold. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert større avvik.

Normalt vedlikehald vert tilrådd for å oppretthalde funksjon og levetid. Dette omfattar mellom anna måling, smøring, vask, justering og utskifting av slitte pakningar.

Det er registrert eldre vindauge og ytterdør i hobbyrom i underetasjen. Pakning manglar i eldre ytterdør til hobbyrom. Terrassedør i hovudetasje er innslåande. Innslåande dører er meir utsette for fuktinntrenging enn utadslåande dører. Eigar opplyser om fukt på dørterskel ved utvendig spyling, men utan at fukt har kome heilt inn på golvet. Over tid kan dette forverrast som følgje av naturleg aldring og nedbryting av pakningar. Vidare har terrassedør i 2. etasje sprukken dørterskel og avskalla overflatebehandling som følgje av fuktpåkjenning. Ytterdør i hovudetasje har fuktskjolde på innvendig side av dørterskel på hengslesida. Utvendig listverk og beslag ligg uten klaring, og fører til sein opptørking av fuktig trevirke i karmar og listverk.

Merknader:

Det er observert bølger i kantforseglinga mellom glastrutene i enkelte isolerglaselement. Forholdet vert vurdert å skuldast aldring og nedbryting av forseglinga i isolerglas. Det er ikkje observert kondens eller fukt mellom rutene på synfaringdagen, men forholdet kan indikere begynnande svekking av isolerglaselementet.

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.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og frå fastmontert stige på takflata. Det er ikkje utført kontroll frå takflate eller med inngrep i konstruksjonen.

Saltaket er oppført som W-takstolkonstruksjon. Slike takstolar er oppbygde som fagverk med skråavstivingar som fordeler lastene til definerte bærande punkt.

Det er observert at enkelte skråavstivingar i takstolane er fjerna for å gje plass til ventilasjonsanlegg. Dette skal ha vore slik sidan påbygget vart etablert i 2011/12. Det er ikkje observert synlege forsterkingar eller kompenserte tiltak i konstruksjonen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Det vert tilrådd å kontrollere takkonstruksjonen for teikn til sig når taket er belasta med snø. Eventuelle forsterkingstiltak kan vere nødvendige.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma.

Heimelshavar opplyser at taket er frå 2011/12. Undertak er opplyst å vere Icopal Brettex, som er eit kombinert undertak og vindspærresjikt. Taktekkinga er utført med betongstein.

Merknader:**5. Loft**

TG 1

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punktet omfattar kontroll av kaldt loft med omsyn til førekomst av fukt, mugg, sopp eller råteskadar.. Av erfaring kan fuktinntrenging variere med årstid og vêrforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosere lekkasjar som ikkje nødvendigvis er synlege på synfaringsdagen. Det vert difor på generelt grunnlag tilrådd jamnleg kontroll av innvendige overflater og loft for tidleg å avdekke eventuelle avvik knytt til takkonstruksjonen.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå 2011/12. Andre etasjen vart innreia i 2015.

Det er registrert mindre inntørka fuktskjoldar på kaldt loft. Omfanget er avgrensa og gir grunn til å tru at dette stammar frå oppføringstida i 2011/12. Eigar opplyser at ekstern takstmann tidlegare har utført kontroll og fuktmåling i aktuelle områder utan funn av forhøga verdiar, og at skjoldene vart vurderte å ha opphav frå byggetida.

Ved synfaring vart det heller ikkje registrert utslag ved fuktmåling i område der lekkasjar erfaringsmessig kan oppstå, mellom anna rundt pipegjennomføringar. Bygningsdelen er vurdert til TG 1. Vurderinga er gjort med atterhald om at takflata vert grundig kontrollert utvendig under eigna forhold, til dømes i sommarhalvåret, og at eventuelle avvik som vert avdekte ved slik kontroll vert lukka.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse og balkong er oppbygde med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragarane er understøtta av søyler som fører lastene vidare ned til terreng. Konstruksjonen framstår som stabil på synfaringsdagen.

Det er registrert etterslep av vedlikehald. Det er observert råde i kantbord rundt balkong i 2. etasje. Rekkverk har avskalla overflatebehandling, og det vart observert fuktig treverk. Terrassebord er ubehandla. Avvik knytt til rekkverkshøgde og rekkverksutforming er omtala under punktet «Lovlegheit» i rapporten. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Badet har våtromsbelegg på golv og våtromstapet på veggar. Himlinga er slettbehandla. Ventilasjon skjer via avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft vert tilført rommet via spalte under dørbblad, noko som bidreg til uttørking av vassdamp.

Det er observert pløser i våtromstapeten, og tapeten manglar vedheft til lunderlaget i enkelte område, og sit difor laust. Dette indikerer svekka funksjon i veggkonstruksjonen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er kontrollert ved bruk av streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i golvoverflata kan likevel ikkje utelukkast.

Måleresultat:

- Nedsenka dusjsone ligg om lag 8 cm under resten av golvet.
- Fallet i nedsenka parti er vurdert til om lag 1:30, men det er registrert flatt parti i fremste del av nedsenkinga mot hovudgolvet.
- Golvet elles har fall mot yttervegg og dørøpning. Det er ikkje etablert oppkant ved dør.

Fallforholdet vert vurdert som ikkje tilfredsstillande.

Det er registrert motfall på delar av golvet, noko som ikkje er akseptert i våtrom. Vidare er det observert opningar og skadar i våtromsbelegget. Skadane er forsøkt utbetra med tape, men dette vert ikkje vurdert som ei varig eller tilfredsstillande løysing. Bygningsdelen er vurdert til TG 3.

Total oppgradering av våtrommet vert tilrådd.

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

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå ca. 1955. Membrantype: Våtromsbelegg på golv og våtromstapet på vegg i dusj. Tettesjiktet er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Det er registrert store opningar og grove skadar i både våtromsbelegg og våtromstapet. Tettesjiktet framstår som sterkt nedbrote og har ikkje lenger tilfredsstillande funksjon. Bygningsdelen er vurdert til TG 3.

Risiko: Skadar og opningar i tettesjiktet inneber høg risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar. Dette aukar faren for skjulte fuktskadar, råte og muggutvikling.

Konsekvens: Med bakgrunn i tilstanden og alder på tettesjiktet vert badet vurdert som teknisk utdatert. I samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk vert tettesjikt av denne typen og alderen vurdert å ha overskride forventet levetid. Badet bør ikkje nyttast vidare i noverande tilstand. Forholda tilseier full rehabilitering av våtrommet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2 Bad andre etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørbblad sørger for god uttørking av vassdamp.

Det er registrert opningar i baderomsplatene, mellom anna i skøyter og hjørner. Det er observert påbyrjande svelling i nedre del av platene i dusjhjørna. Vidare er det registrert skruehol i baderomsplate bak dusjgarnityr. Nærare vurdering av opningar og forhold i våtsone vert omtala under punktet «Membran, tettesjikt og sluk». Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

Eksempel på opningar i plateskøyter.

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom, holrom og sprekkar utan at det er registrert nemneverdige avvik.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97).

Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassopsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

Måleresultat:

- 1:50 fallforhold i ein radius på 80 cm rundt sluk.

- 1:90 fallforhold frå dør.

- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 3,7 cm høgdeforskjell. Terskelhøgda er målt til om lag 6 cm.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll. Dette inneber at både fallforhold og utføring av tettesjikt, inkludert oppkant ved dørterskel, skal vere kontrollert av godkjent føretak uavhengig av utførande entreprenør. Det vert lagt til grunn at slik kontroll er utført i tråd med gjeldande regelverk.

Fallforholdet vert vurdert som tilfredsstillande ut frå gjeldande krav ved oppføringstidspunktet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2015. Membrantype: Membran under/bak flis på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Tettesjiktet er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Holboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hol på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Baderomsplatene har opningar i skøyter og overgangar. Forholdet vert vurdert å skuldast manglande bruk av silikon ved montering, og platene framstår difor ikkje monterte i samsvar med monteringsretteleinga frå plateleverandør. Ved trådløs fuktsøk er det registrert utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene i dusjsone. Utslaga aukar i plateskøyter, noko som styrkjer mistanken om manglande fugi ved montering. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

Fuktutslag i nedre del av baderomsplater i dusj.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 2

8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå IKEA frå 2015. Overskap er av eldre type.

Kjøkkenet har slette og einspegla frontar med demping i skuffer. Det er montert fliser på vegg mellom overskap og laminat benkeplate. Kvitevarer er integrerte (bort sett frå komfyr). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.

Tilfeldig utvalde dører og skuffer er enkelt funksjonstesta utan at det er registrert avvik. Det er heller ikkje registrert avvik ved enkel funksjonstest av vassinstallasjon og vask.

Kjøkkenet framstår som generelt fin behandla, men det er registrert normale bruksmerker. Dette omfattar mellom anna merke i benkeplata etter varme gryter eller liknande. Det er vidare registrert knirk i golv, og opne laminatskøyter.

Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010 og er påkravd ved nye eller vesentleg endra elektriske installasjonar frå og med 1. juli 2011. Det er opplyst at det er utført omfattande arbeid på det elektriske anlegget, og manglande komfyrvakt vert difor vurdert som eit avvik. Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring eller automatisk lekkasjestoppar under vassinstallasjonar og oppvaskmaskin. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggtknisk forskrift TEK10, gjeldande frå 1. juli 2011. Då arbeid på kjøkkenet er opplyst utført i 2015, vert manglande lekkasjesikring vurdert som eit avvik. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering. Vurderinga er basert på synlege overflater.

Overflatene framstår som forventa ut frå alder og konstruksjonstype.

Det er observert riss i overflater både på utvendig og innvendig side av grunnmur. Riss og sprekkdanning i overflater er vanleg førekommande i eldre konstruksjonar. Basert på observerte forhold vert byggegrunn og konstruksjon vurderte som stabile.

Underetasjen kan ikkje innreiast slik han framstår i dag. Ved ønskje om etterisolering og innreiing må utvendig grunnmur, drenering, isolering og tettesjikt oppgraderast i samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk. Dersom underetasjen vert nytta vidare med same føremål som i dag, er det ikkje registrert behov for strakstiltak på synfaringsdagen.

Eigar opplyser at bjelke understøtta av søyle i hobbyrom tidlegare har vore angripen av mit. Mit er treøyndande insekt som kan bryte ned treverk over tid dersom angrepet er aktivt. Bjelken er behandla med treimpregnerande middel (Effecta), og det er i følgje eigar ikkje registrert aktivitet etter behandling. Det vert vidare opplyst at bjelken er etterbehandla fleire gonger for å sikre at eventuell aktivitet er stansa.

Merknader:

Ved befaring vart det observert eternittplater i himling i fyrrom. Eternitt er eit bygningsmaterial som tradisjonelt inneheld asbest. Materialet er ikkje analysert, men det vert vurdert som sannsynleg at platene inneheld asbest. Ved framtidige tiltak, demontering eller inngrep i konstruksjonen må det takast omsyn til mogleg førekomst av asbest. Arbeid som kan påverke materialet må utførast av godkjent saneringsfirma i samsvar med gjeldande regelverk.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Tilgjengelege golvoverflater i kjellar er visuelt kontrollerte. Overflatene framstår som forventa ut frå alder og konstruksjonstype.

Det er registrert riss og sprekkdanning i golvoverflater, samt nivåforskjellar mellom rom. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

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

Punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold. Vurderinga er basert på synlege overflater og generell vurdering av innklima. Det er ikkje utført destruktive inngrep i konstruksjonen.

Ventilasjonen i kjellaren er naturleg. Det er ikkje etablert ventilrister eller luftespalter under innvendige dørbled som er nødvendige for å sikre god luftutveksling mellom romma.

Det er observert avskalla overflatebehandling på enkelte flater, noko som indikerer fuktpåverknad frå grunnen. Manglande luftutveksling mellom rom kan bidra til redusert uttørking av konstruksjonar. Det er likevel ikkje registrert kjellarluft på befaringsdagen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vassinntak er utført i galvanisert stålrør. Vatnet vert vidare fordelt via koparrør til enkelte installasjonar, samt til oppgraderte vassleidningar i plast rør-i-rør-system i bustaden sin 2. etasje. Fordelarskap for rør-i-rør-systemet er plassert på bad i 2. etasje. Skapet er utstyrt med dreneringsrør som fører eventuelle lekkasjar til badetrom med sluk som lekkasjesikring. Stoppekran er observert i underetasjen.

Avløpsanlegget består av ein kombinasjon av eldre støypejernsrør og plastrør. Med unntak av vasslåsar under servant og vask er anlegget i hovudsak skjult, noko som gjev avgrensa kontrollmoglegheit. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollerte utan at det vart registrert lekkasjar. Stakepunkt er registrert i fyrrom.

Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem knytt til vatn- eller avløpsanlegget i deira eige.

Stoppekran satt fast på synfaringsdagen. For å unngå skade på stoppekran og tilhøyrande koplingar vart vatnet ikkje stengt av under befarung. Nærare undersøking vert tilrådd. Vidare er store delar av vatn- og avløpsanlegget av eldre dato, noko som medfører usikker restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Servant på bad i 2. etasje har krakkelert overflate. På same bad er det etablert lufting av avløpsanlegget via durgoverntil tilgjengeleg bak inspeksjonsluke. Ein slik ventil kan fungere som lokal lufting, men vert ikkje rekna som tilfredsstillande hovudlufting. Hovudlufting av avløpsanlegg skal førast ut til det fri over tak. Slik løysing er ikkje observert. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert i fyrrom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2021.

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

Berederen er tilkoppa straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om EL-installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Merknader:**TG 2** 10.3 Vannbåren varme

Bustaden er oppvarma med vassboren varmeanlegg forsynt frå varmesentral i fyrrom. I 1. etasje er varmen distribuert via radiatorar. I 2. etasje er det etablert vassboren golvvarme som er termostatstyrt. Fordelarskap for vassboren varme er plassert i gang i 2. etasje.

Anlegget er vurdert ved visuell kontroll og basert på opplysningar frå eigar. Det er ikkje utført funksjonstesting, trykkprøving eller kontroll av regulering, sirkulasjon eller rørføringar.

Underteikna har ikkje fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til vassboren varmeanlegg. Bygningsdelen er difor vurdert til TG 2 grunna avgrensa kontroll og manglande stadfesting av funksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralen er plassert i fyrrom og forsyner bustaden med varme via vassboren varmeanlegg. Anlegget nyttar tank tilpassa bruk av bio-olje som energikjelde. Varmen vert distribuert via radiatorar i 1. etasje og vassboren golvvarme i 2. etasje. Anlegget er avslått i sommarhalvåret. Eigar opplyser at det vert utført jamnleg service på anlegget utan kjende merknader.

Vurderinga av varmesentralen er basert på visuell kontroll og opplysningar frå eigar. Det er ikkje utført funksjonstesting eller teknisk kontroll av anlegget.

Underteikna har ikkje fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til varmesentralen. Bygningsdelen er difor vurdert til TG 2 på grunn av avgrensa kontroll og manglande stadfesting av funksjon.

Det vert tilrådd at varmesentralen vert kontrollert av autorisert fagføretak.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i 1. og 2. etasje. Underetasjen har naturleg ventilasjon. I 2. etasje er det etablert luftespalter i underkant av dørblad, noko som bidreg til tilfredsstillande luftutveksling mellom rom.

Heimelshavar opplyser at ventilasjonsanlegget var nytt i 2015. Anlegget vart sist inspisert og reingjort i 2025. Filter vert skifta jamleg to gonger i året. Sist filterbyte var om lag oktober 2025.

Naturleg ventilasjon i underetasjen skapar ubalanse i det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er vidare ikkje etablert luftespalter eller overstrøymingsløyser mellom rom i underetasjen og 1. etasje. Dette medfører at ventilasjonen ikkje fungerer føremålmessig dersom innerdører er lukka.

Det vert tilrådd å vurdere tiltak for å sikre betre luftutveksling i rom i underetasje og 1. etasje, til dømes ved etablering av luftespalter eller andre overstrøymingsløyser, samt vurdering av heilskapen i ventilasjonsløyser.

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

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

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

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

Underteikna har ikkje elektrofagleg kompetanse. Det vert tilrådd å få kartlagt det elektriske anlegget i samband med eigarskifte. Kartlegging må utførast av kvalifisert føretak. NEK 405 vert tilrådd nytta som grunnlag for kontroll.

Sikringsskap med automatsikringar er observert i gang i 2. etasje. Talet på sikringar samsvarar med kursforteikninga. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll. Heimelshavar opplyser at anlegget opphavleg er frå ca. 1955, med større oppgraderingar i samband med påbygg i 2015.

– Enkelte lause stikkontaktar og brytarar. Brytar i fyrrom ved ytterdør er festa med tape.

– Det er meir enn fem år sidan sist tilsyn frå DLE.

– Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999 er ikkje framlagt.

Anlegget fungerer etter føremålet, men alder og utføring tilseier auka risiko for feil. Full kontroll etter NEK 405-2 vert tilrådd for å dokumentere status og vurdere nødvendige tiltak.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om risiko og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

«Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika.»

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar bør plasserast i himling og i område som er eigna for tidleg oppdaging og varsling om brann. I følgje eigar er det installert røykvarslar i kvar etasje.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr, til dømes husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det ha minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det ha minimum 6 kg. Slukkeutstyr i kvar etasje vert tilrådd.

I bustaden er det opplyst at hageslange tilkoplta vatn i underetasjen kan nyttast til brannslukking. Før eit eventuelt eigarskifte skal det plasserast skumapparat på minimum 6 liter i fyrrom.

Det vert tilrådd å utvide slukkeutstyret, til dømes ved etablering av slukkingsapparat i fleire etasjar, for å styrke branntryggleiken.

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:

- Håndrekke på vegg manglar i innvendige trepper.
- Deler av rekkverk på egedomen er lågare en dagens krav på 100 cm.
- Opningar på over 10 cm er registrert i rekkverk.

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

Ved befaring vart det observert eternittplater i himling i fyrrom. Eternitt er eit bygningsmaterial som tradisjonelt har innehalde asbest. Materialet er ikkje analysert. Det kan difor ikkje stadfestast, men det vert vurdert som sannsynleg at platene inneheld asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate:

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

Avvik er registrert:

Det største soveromet i 1. etasje samt hovudsoveromet i 2. etasje har vindaugsareal som er mindre enn minstekravet til dagslysflate.

Dette inneber at romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det vert tilrådd nærare kontroll av taket under eigna forhold, til dømes i sommarhalvåret. Vidare vert det tilrådd at varmesentral og vassboren varmeanlegg vert kontrollert av autorisert fagføretak. Resultatet av slike kontrollar kan danne grunnlag for justering av tilstandsgrad, både i positiv og negativ retning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Det er registrert riss og sprekkdanning i grunnmur både på utvendig og innvendig side.</p> <p>Risiko: Riss og sprekkdanning er vanleg førekommande i eldre konstruksjonar. Basert på observerte forhold vert byggegrunnen vurdert som stabil, og det er ikkje registrert teikn til pågåande setningar eller akutt svikt.</p> <p>Konsekvens: Sjølv om forholdet ikkje indikerer alvorleg skade, kan sprekkdanning over tid gi auka risiko for fuktinntrenging eller vidare nedbryting av konstruksjonen.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Avvik: I enkelte område heller terreng mot grunnmuren, noko som avvik frå anbefalt fall ut frå byggverket. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Basert på terrengform og lokale forhold vert det vurdert som sannsynleg at berget under overflata skrar inn mot bygningskroppen. Dette kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmuren, og grunnmuren kan periodevis vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn.</p> <p>Konsekvens: Manglande eller utilstrekkeleg avrenning kan over tid medføre auka risiko for fuktinntrenging i grunnmur og tilgrensande konstruksjonar. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit fungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risiko for fuktskadar.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Det er registrert eldre vindauge og ytterdør i hobbyrom i underetasjen. Pakning manglar i eldre ytterdør til hobbyrom. Terrassedør i hovudetasje er innslåande. Innslåande dører er meir utsette for fuktinntrenging enn utadslåande dører. Eigar opplyser om fukt på dørterskel ved utvendig spyling, men utan at fukt har kome heilt inn på golvet. Over tid kan dette forverrast som følge av naturleg aldring og nedbryting av pakningar. Vidare har terrassedør i 2. etasje sprukken dørterskel og avskalla overflatebehandling som følge av fuktpåkjenning. Ytterdør i hovudetasje har fuktskjolde på innvendig side av dørterskel på hengslesida. Utvendig listverk og beslag ligg uten klaring, og fører til sein opptørking av fuktig trevirke i karmar og listverk.</p> <p>Risiko: Redusert tettheit i pakningar og utsette dørkonstruksjonar kan føre til fuktinntrenging, varmetap og vidare nedbryting av tersklar og tilgrensande bygningsdelar.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert følgde opp, kan det over tid medføre auka vedlikehaldsbehov, redusert isolasjonsevne og i verste fall fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Det er observert at enkelte skråavstivingar i takstolane er fjerna for å gje plass til ventilasjonsanlegg. Dette skal ha vore slik sidan påbygget vart etablert i 2011/12. Det er ikkje observert synlege forsterkingar eller kompensierende tiltak i konstruksjonen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Fjerning av delar av fagverket kan redusere takstolane si bereevne og føre til auka deformasjon ved belastning. Risikoen er særleg knytt til snølast.</p> <p>Konsekvens: Sjølv om det ikkje vart observert teikn til sig eller deformasjon på synfaringsdagen, kan manglande bereevne over tid medføre nedbøying eller sig i takkonstruksjonen ved høg belastning. Dette kan føre til behov for forsterkingstiltak.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Det er ikkje registrert konkrete avvik. Bygningsdelen er likevel vurdert til TG 2 grunna manglande oversikt som følgje av snødekt takflate og stor avstand frå bakkeplan til takflata. Det vert tilrådd nærare kontroll av taket under trygge forhold, til dømes i samband med sommarvedlikehald.</p> <p>Risiko: Avgrensa kontrollmoglegheit kan medføre at forhold knytt til undertak, lekter, gjennomføringar eller lufting ikkje vert avdekka. Slike forhold kan over tid føre til fuktinntrenging eller redusert funksjon.</p> <p>Konsekvens: Dersom skjulte forhold ligg føre, kan dette gi auka vedlikehaldsbehov eller behov for utbetring på eit seinare tidspunkt.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Risiko: Manglande vedlikehald og fuktpåverknad kan føre til vidare nedbryting av treverk, med redusert styrke og levetid på konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid medføre behov for utskifting av delar av konstruksjonen og auka vedlikehaldskostnader.</p>
7.1.1	Bad hovudetasje Overflate vegger og himling
	<p>Det er observert pløser i våtromstapeten, og tapeten manglar vedheft til underlaget i enkelte område, og sit difor laust. Dette indikerer svekka funksjon i veggkonstruksjonen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Manglande vedheft i våtromstapet kan føre til at fukt treng inn bak overflatesjiktet, med risiko for skjulte fuktskadar i underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholdet ikkje vert utbetra, kan dette over tid føre til vidare nedbryting av material, redusert levetid på våtrommet og behov for meir omfattande tiltak.</p> <p>Syner til pnkt. 7.1.3 som omhandlar membran, tettesjikt og sluk for nærare informasjon.</p>
7.2.1	Bad andre etasje Overflate vegger og himling
	<p>Det er registrert opningar i baderomsplatener, mellom anna i skøyter og hjørne. Det er observert påbyrjande svelling i nedre del av platene i dusjhjørna. Vidare er det registrert skruerhol i baderomsplate bak dusjgarnityr. Nærare vurdering av opningar og forhold i våtsone vert omtala under punktet «Membran, tettesjikt og sluk». Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Opningar i baderomsplater og svelling i nedre del av platene indikerer fuktpåverknad. Slike forhold kan føre til at vatn trengjer bak overflatesjiktet, særleg i våtsone, med risiko for skjulte fuktskadar i underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra eller følgde opp, kan dette over tid medføre vidare nedbryting av overflatesjikt og tilstøytande konstruksjonar, samt auka behov for vedlikehald eller meir omfattande tiltak.</p>
7.2.3	Bad andre etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det er registrert opningar i baderomsplatene, særleg i skøyter og overgangar. Forholdet vert vurdert å skuldast manglande bruk av silikon ved montering, og platene framstår difor ikkje monterte i samsvar med monteringsrettleiinga frå plateleverandør. Ved trådlus fuktssøk er det registrert utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene i dusjsone. Utslaga aukar i plateskøyter, noko som styrkjer mistanken om manglande fuging ved montering. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Opningar i baderomsplater og manglande fuging kan føre til at vatn trengjer bak overflatesjiktet. Over tid kan dette gi fuktpåverknad av underliggjande konstruksjonar, sjølv om det per i dag ikkje er påvist lekkasje til tilstøytande rom.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra eller følgde opp, kan dette medføre vidare fuktpåverknad, redusert levetid på overflatesjikt og i verste fall behov for meir omfattande tiltak i våtrommet.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010 og er påkravd ved nye eller vesentleg endra elektriske installasjonar frå og med 1. juli 2011. Det er opplyst at det er utført omfattande arbeid på det elektriske anlegget, og manglande komfyrvakt vert difor vurdert som eit avvik.</p> <p>Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring eller automatisk lekkasjestoppar under vassinstallasjonar og oppvaskmaskin. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggteknisk forskrift TEK10, gjeldande frå 1. juli 2011. Då arbeid på kjøkkenet er opplyst utført i 2015, vert manglande lekkasjesikring vurdert som eit avvik. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Manglande komfyrvakt aukar risikoen for branttilløp ved tørrkoking eller gløymd komfyr. Manglande lekkasjesikring kan føre til at lekkasjar frå vassinstallasjonar ikkje vert oppdaga i tide, med risiko for fuktskadar på tilgrensande bygningsdelar.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid medføre auka skadeomfang ved uhell, samt behov for utbetring av bygningsdelar og inventar. Tiltaka vert vurderte som enkle førebyggjande tiltak som kan redusere risiko vesentleg.</p>
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	<p>Det er observert riss i overflater både utvendig og innvendig på grunnmur. Slike riss er vanlege i eldre konstruksjonar, og byggegrunn og konstruksjon vert vurderte som stabile.</p> <p>Underetasjen kan ikkje innreiast slik han framstår i dag. Ved ønskje om etterisolering og innreiing må grunnmur, drenering, isolering og tettesjikt oppgraderast i samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk. Ved vidare bruk som i dag er det ikkje vurdert behov for strakstiltak.</p> <p>Eigar opplyser at bjelke understøtta av søyle i hobbyrom tidlegare har vore angripen av mit (trøydande insekt). Bjelken er behandla med Effecta, og det er ikkje registrert aktivitet etter behandling. Det er vidare opplyst at bjelken er etterbehandla fleire gonger.</p> <p>Risiko: Riss i grunnmur og overflater kan over tid gi auka risiko for fuktinntrenging, særleg ved ugunstige terreng- og dreneringsforhold. Tidlegare angrep av mit kan indikere at treverket har vore utsett for biologisk nedbryting.</p> <p>Konsekvens: Dersom fukt vert tilført konstruksjonen over tid, kan dette medføre vidare nedbryting av material og auka behov for vedlikehald eller utbetring. Dersom mit ikkje er fullstendig utrydda, kan angrepet i verste fall utvikle seg vidare.</p>
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	<p>Det er registrert riss og sprekkdanning i golvoverflater, samt nivåforskjellar mellom rom. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Riss, sprekkdanning og nivåforskjellar kan indikere setningar eller bevingingar i konstruksjonen. Slike forhold er vanlege i eldre bygg, men kan over tid påverke brukskomfort og vidareutvikling av sprekker.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda endrar seg eller utviklar seg vidare, kan dette medføre behov for oppfølging eller utbetring. For normal bruk av kjellaren slik han framstår i dag, er det ikkje vurdert behov for strakstiltak.</p>
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Det er observert avskalla overflatebehandling på enkelte flater, noko som indikerer fuktpåverknad frå grunnen. Manglande luftutveksling mellom rom kan bidra til redusert uttørking av konstruksjonar. Det er likevel ikkje registrert kjellarluft på befaringsdagen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Avgrensa ventilasjon og fuktpåverknad kan over tid føre til auka fuktnivå og redusert uttørking, særleg i rom med lite luftgjennomstrøyming.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert betra, kan dette medføre vidare nedbryting av overflater og auka behov for vedlikehald. For bruk av kjellaren slik han framstår i dag, er det ikkje vurdert behov for strakstiltak.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Stoppekran satt fast på synfaringsdagen. For å unngå skade på stoppekran og tilhøyrande koplingar vart vatnet ikkje stengt av under befaring. Nærare undersøking vert tilrådd. Vidare er store delar av vatn- og avløpsanlegget av eldre dato, noko som medfører usikker restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.</p> <p>Servant på bad i 2. etasje har krakkelert overflate. På same bad er det etablert lufting av avløpsanlegget via durgventil tilgjengeleg bak inspeksjonsluke. Ein slik ventil kan fungere som lokal lufting, men vert ikkje rekna som tilfredsstillande hovudlufting. Hovudlufting av avløpsanlegg skal førast ut til det fri over tak. Slik løysing er ikkje observert. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Eldre røymateriale kan over tid vere utsett for korrosjon, slitasje og lekkasjar. Fastsett stoppekran kan føre til utfordringar ved behov for rask avstenging av vatn. Manglande hovudlufting kan gi uønskt trykkforhold i avløpsanlegget.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert følgde opp, kan dette over tid medføre lekkasjar, driftsproblem og behov for utskifting av delar av anlegget. Jamnleg kontroll av vasslåsar og koplingar vert tilrådd, då plastmaterial kan bevege seg ved temperaturendringar. Dette vert rekna som normalt vedlikehald.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Beredaren er tilkoplta straum via vanleg støpsel i stikkontakt. Frå og med 2014 vart det innført krav om fast straumtilkopling for varmtvassberedarar med effekt over 1,5 kW. Sjølv om den elektriske installasjonen kan vere etablert før kravet trådte i kraft, vert løysinga vurdert som mindre heldig.</p> <p>Risiko: Varmtvassberedar trekkjer relativt høg straum over lang tid. Tilkopling via stikkontakt kan føre til dårleg kontakt i tilkoplingspunktet, med risiko for varmeutvikling og i verste fall brann.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholdet ikkje vert utbetra, kan det over tid oppstå redusert driftstryggleik og auka brannrisiko. Fast straumtilkopling vert tilrådd for å sikre stabil drift og redusere risiko knytt til varmeutvikling i tilkoplingspunktet.</p>
10.3	Vannbåren varme
	<p>Underteikna har ikkje fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til vassboren varmeanlegg. Bygningsdelen er difor vurdert til TG 2 grunna avgrensa kontroll og manglande stadfesting av funksjon.</p> <p>Risiko: Manglande kontroll kan føre til at feil eller avvik i fordelarskap, røyrføringar eller reguleringsystem ikkje vert avdekka. Dette kan påverke driftstryggleik, komfort og energieffektivitet.</p> <p>Konsekvens: Dersom anlegget ikkje vert kontrollert, kan eventuelle feil utvikle seg over tid og medføre redusert varmeeffekt, lekkasjar eller behov for meir omfattande tiltak.</p>
10.4	Varmesentraler

EIERSKIFTERAPPORT™

Underteikna har ikkje fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til varmesentralen. Bygningsdelen er difor vurdert til TG 2 på grunn av avgrensa kontroll og manglande stadfesting av funksjon.

Risiko: Manglande kontroll av varmesentral kan medføre at feil eller avvik i anlegget ikkje vert avdekket. Dette kan påverke driftstryggleik, energieffektivitet og tryggleik.

Konsekvens: Dersom anlegget ikkje vert kontrollert, kan eventuelle feil utvikle seg over tid og medføre driftsstans eller behov for meir omfattande tiltak.

Det vert tilrådd at varmesentralen vert kontrollert av autorisert fagføretak.

10.5 Ventilasjon

Naturleg ventilasjon i underetasjen skapar ubalanse i det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er vidare ikkje etablert luftespalter eller overstrøymingsløysingar mellom rom i underetasjen og 1. etasjen. Dette medfører at ventilasjonen ikkje fungerer føremålmessig dersom innerdører er lukka. Det vert tilrådd å vurdere tiltak for å sikre betre luftutveksling i rom i underetasje og 1. etasje, til dømes ved etablering av luftespalter eller andre overstrøymingsløysingar, samt vurdering av heilskapen i ventilasjonsløysinga.

Risiko: Ubalansert ventilasjon kan føre til ujamn luftutskifting, undertrykk eller overtrykk i delar av bustaden. Dette kan påverke inneklimate og redusere effektiviteten av varmegjenvinninga.

Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid medføre redusert ventilasjonsfunksjon, dårlegare inneklimate og auka risiko for fuktproblem i rom med mangelfull luftutskifting.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	<p>Fallforholdet vert vurdert som ikkje tilfredsstillande. Det er registrert motfall på delar av golvet, noko som ikkje er akseptert i våtrom. Vidare er det observert opningar og skadar i våtromsbelegget. Skadane er forsøkt utbetra med tape, men dette vert ikkje vurdert som ei varig eller tilfredsstillande løysing. Bygningsdelen er vurdert til TG 3.</p> <p>Risiko: Manglande fall og skadar i overflatesjiktet aukar risikoen for at vatn vert ståande på golvet eller trengjer ned i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskadar i underliggjande bygningsdelar.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra, er det stor risiko for vidare skadeutvikling og redusert levetid på våtrommet. Forholda tilseier behov for omfattande tiltak.</p> <p>Total oppgradering av våtrommet vert tilrådd. Syner til neste punkt for prisvurdering.</p>
7.1.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det er registrert store opningar og grove skadar i både våtromsbelegg og våtromstapet. Tettesjiktet framstår som sterkt nedbrote og har ikkje lenger tilfredsstillande funksjon. Bygningsdelen er vurdert til TG 3.</p> <p>Risiko: Skadar og opningar i tettesjiktet inneber høg risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar. Dette aukar faren for skjulte fuktskadar, råte og muggutvikling.</p> <p>Konsekvens: Med bakgrunn i tilstanden og alder på tettesjiktet vert badet vurdert som teknisk utdatert. I samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk vert tettesjikt av denne typen og alderen vurdert å ha overskride forventa levetid. Badet bør ikkje nyttast vidare i noverande tilstand. Forholda tilseier full rehabilitering av våtrommet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.