

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Seimshagen 27, 5704 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
12	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
6	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 16 og 33
Hjemmelshaver:	Per Arne H Tufte
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	617+847 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Fakturert 2025: 19 280 kr. Prognose for 2026: 21 864 kr
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	Ikkje framlagt
Byggeår:	1962

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 08.04.2026**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.
- Opphaldsvær på befaringsdagen.

Oppdragsgiver: Per Arne H Tufte**Tilstede under befaringen:** Per Arne H Tufte**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS2**OM TOMTEN:**

Eigedomen ligg i skrånande terreng mot sør-aust. Tilkomst skjer frå offentleg veg via innkørsel og trapper i betong. Omgivnadene er i hovudsak beståande av bustadbebyggelse.

Det er registrert to bruksnummer tilknytt eigedomen (16 og 33). Heimshavar opplyser at nordre del av eigedomen (33) er kjøpt til i seinare tid, og at garasjen er plassert på denne delen. Samla tomteareal vert difor (b-nr 16) 617 m². + (b-nr 33) 847 m². = 1 464 m².

Det er gjennomgått risikorapport utarbeidd av PropCloud datert 09.04.2026. Rapporten byggjer på offentleg tilgjengelege kartdata og gir ei overordna vurdering av natur- og arealrelaterte risikoforhold. Eigedomen ligg innanfor område som er kartlagt med omsyn til mellom anna flaumaktsemd, radonførekomst, moglegheit for marin leire og skredfare. Slike kart er utarbeidd på oversiktsnivå og er primært eigna som grunnlag for vidare vurderingar. Det er ikkje utført stadsesifikke undersøkingar, og karta gir difor ikkje tilstrekkeleg grunnlag for å fastslå reell risiko for den enkelte eigedom.

Vidare viser rapporten at området kan vere påverka av omsyn knytt til friluftsliv og arealbruk, noko som kan medføre avgrensingar ved framtidig utvikling eller endringar på eigedomen. Når det gjeld radon, indikerer kartgrunnlaget at området kan vere utsett, og det vert generelt tilrådd å gjennomføre målingar for å avklare faktiske verdiar i bustaden.

Kjøpar vert oppmoda til å setje seg inn i offentleg tilgjengeleg kartinformasjon og eventuelt innhente nærare dokumentasjon dersom forholda har særleg betydning.

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad oppført i 1962.

Grunnmur og golv i underetasjen er utført i betong mot underliggande massar. Innvendig side av grunnmur er pussa, noko som indikerer bruk av tresonitt som isolasjonsmateriale. Tresonitt var vanleg nytta i etterkrigsåra, særleg i konstruksjonar under terreng. Materialet har avgrensa isolasjonsevne samanlikna med dagens isolasjonsmaterial.

Etasjeskiljet er, med unntak av tilbygg over tidlegare balkong i betong, oppført som tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggar er truleg oppført i lett bindingsverk og kledd med eternittplater på fasade. Eigar opplyser at ytterveggane har om lag 10 cm isolasjon, medan tilbygget har om lag 15 cm isolasjon. Deler av tilbygg og inngangsparti har trekledning. Taket er utforma som saltak og er tekka med skifer. Taktekkinga er truleg frå oppføringstidspunktet. Eigar opplyser vidare at takkonstruksjonen har om lag 10 cm isolasjon. Takvatn vert leia bort via aluminiumsrenner til terreng. Det er montert snøfangarar på delar av takflata.

Laster frå takkonstruksjonen vert overført til grunnen via bygget sine langsider samt via mønedragar som er understøtta av skjulte søyler i konstruksjonen. Innvendige berande veggars langs bygget sin midtakse fungerer som opplager for etasjeskiljet.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på oppbygging av konstruksjonen. Skildringane er baserte på visuelle observasjonar gjort ved synfaring. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere byggemetode, og det må difor takast atterhald om at konstruksjonsoppbygginga kan avvike frå det som er skildra ovanfor.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 1962 og ber preg av byggeskikk og løysingar frå ei tid med lågare krav til fuktsikring, ventilasjon og isolasjon enn dagens nivå. Det er gjennomført enkelte oppgraderingar av nyare dato, mellom anna knytt til vassinntak og delar av tekniske installasjonar. Likevel framstår store delar av konstruksjonen som opphavleg, med avgrensa tilpassing til moderne krav til byggfysikk og inneklima.

Det er registrert fleire bygningsdelar med avvik (TG 2 og TG 3). Avvika er i hovudsak knytte til alder, slitasje, mangelfull utføring og tekniske løysingar som ikkje tilfredsstillir dagens krav. Særleg gjeld dette våtrom, fuktforhold i underetasjen, ventilasjon, yttertak, vindauge og vass- og avløpsinstallasjonar.

Fleire av dei registrerte forholda indikerer konstruksjonar med redusert evne til uttørking. Kombinasjonen av manglande utvendig fuktsikring, svak ventilering og fuktutsette konstruksjonar aukar risikoen for oppfukting og vidare utvikling av fuktrelaterte skadar. Underetasjen framstår som ein typisk grovkjellar, med konstruksjonar påverka av fukt frå grunnen. Det er registrert forhøga fuktverdiar og forhold som tilseier ugunstige byggfysiske løysingar. Inneklimaet framstår som akseptabelt på synfaringstidspunktet, men konstruksjonen er utsett, og skjulte forhold kan ikkje utelukkast.

Ventilasjonsløysinga er av enkel type og tilfredsstillir ikkje dagens krav. Manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom påverkar luftskiftet og kan forsterke fuktproblematikk i bustaden.

Samla sett framstår eigedomen med eit betydeleg vedlikehalds- og oppgraderingsbehov. Fleire av avvika er av ein slik karakter at dei bør følgjast opp for å redusere risiko for vidare skadeutvikling. Ein kjøpar må pårekne tiltak på kort og mellomlang sikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Bustaden vert oppvarma med peis/vedovn i både underetasje og hovudetasje. Det er installert luft-luft varmpumpe i 1. etasje. I tillegg er det registrert panelomnar i enkelte rom.

Det ligg ikkje føre krav etter avhendingslova om kontroll av eldstader og pipeløp i samband med utarbeiding av tilstandsrapport. Det vert likevel tilrådd at anlegget vert kontrollert av offentleg feiervesen før eigarskifte. Eventuelle avvik eller manglar kan ikkje utelukkast.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det er opplyst at eldstad og pipeløp var kontrollert av offentleg feiervesen for om lag to år sidan, og at det ikkje vart gitt merknadar for oppvarmingskjelda.

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 avdekkja 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 befarig 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.

DOKUMENTKONTROLL:

Planteikning av hovudetasjen ifbm. tilbygg mot sør er framlagt. Faktisk plan stemmer med siste godkjente planteikning frå kommunen.

Godkjente teikningar for underetasjen og andre etasjen er ikkje tilsendt frå kommunen.

Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c.

Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.

Det er ikkje undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt vert nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert utgitt.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak utført med heiltregolv og slettbehandla eller tapetiserte vegg- og himlingsflater. På bad er det registrert vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg. Det er også registrert vinylbelegg på kjøkken og i enkelte rom i underetasjen. Kjellarstova har trepanel på vegg og himlingsplater i format 60 x 60 cm. Resterande delar av underetasjen har overflater som i hovudsak består av betong og murpuss.

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.

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

Avvik som er registrert:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Listverk manglar i enkelte overgangar.
- Pløser, sår og rivna tapet på enkelte flater og overgangar.
- 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 greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Forholda vert vurderte til å vere av estetisk karakter og har ikkje negativ innverknad på den byggtkniske funksjonen. Utbetring vert difor vurdert som valfri og opp til ny eigar.

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. Vegg kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Gulv 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 gulv 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 gulv.

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 sørge for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar vedkomande endringar og oppgraderingar etter oppføring. Heimelshavar opplyser om følgjande tiltak:

- Stove i hovudetasjen er utvida i hjørne mot sør, der det opphavleg var balkong. Tiltaket er omsøkt og godkjent i 1996.
- Det er etablert ny utvendig stoppekran i 2024. Samstundes er delar av vassinntaket oppgradert til PEL/plast.
- Kjellarstove vart innreia i perioden 1972–1973.
- Toalett er om lag eitt år gammalt. Stråleomn på bad er erstatta med panelomn i same periode.
- Deler av det elektriske anlegget vart oppgradert i 2009. Tiltaket omfatta mellom anna ny innmat i sikringsskap og utskifting av enkelte stikkontaktar i hovudetasjen.

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	51	0	0	8
1. etasje	68	0	0	40
2. etasje	50	0	0	0
SUM BYGNING	169	0	0	48
SUM BRA	169			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod langs støttemur	0	23	0	0
Garasje	0	28	0	0
SUM BYGNING	0	51	0	0
SUM BRA	51			

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. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Underetasje: Takhøgd er målt til 2,24 meter.

- Hobbyrom: 6,5 m².
- Kjellarstova: 14 m².
- Vaskekjellar: 11 m².
- Gang: 10,7 m².
- To boder på 4 og 2 m².

1. etasje: Takhøgd er målt til 2,44 meter.

- Stova: 34,5 m².
- Kjøkken: 12,5 m².
- Gang: 5,8 m². eksl. tropp.
- Bad: 3,4 m².
- Vindfang: 3 m².

2. etasje: Takhøgd er målt frå 1 - 2,42 meter.

Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.

- Soverom over kjøkken: 12,6 m².
- Soverom over deler av stova: 16,3 m².
- Soverom over deler av stova: 10,2 m².
- Soverom over bad: 6,9 m².
- Gang: 5,5 m².

BRA-e:

Frittstående bygg utanfor hovudkonstruksjonen er målt på samme måte som for BRA-i, og skildra under:

- Bod langs støttemur: 23,4 m².
- Garasje: 28 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:

- Austvendt terrasse/inngangsparti for underetasje: 7,6 m². Arealet er overbygd. Overflate golv: Betong.
- Markterrasse på sør-vest sida av egedomen: 12,7 m². Overflate: Belegningsstein. Betongtrapp til stova er inkludert i arearealet.
- Markterrasse ved inngangsparti: 10,5 m². Overflate: Skifer.
- Markterrasse og betongtrepper: 16,9 m². Overflate: Betong.

Gangsti av betongheller og innkøyrse i betong er ikkje medteke i arealet.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.
- Retning- og høgdeavvik på veggjar og etasjeskilje. Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.
- Andre etasje 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 etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Bod langs støttemur:

Enkel konstruksjon oppført mot eksisterande støttemur. Fasade er utført med liggande dobbeltfalsa trekledning. Øvrige konstruksjonar er i betong. Det er registrert fuktskjolder, misfarging og rennemerker som indikerer tidlegare eller pågåande fuktpåverknad og mogleg lekkasjeproblematikk. Vidare er det observert grove sprekker i betonggolv.

Garasje:

Enkel konstruksjon oppført mot eksisterande støttemur. Fasade er utført med ståande trekledning. Taket er utforma som pulttak og er tekka med asfalt sveisepapp. Øvrige konstruksjonar er i betong. Eigar opplyser om tidlegare lekkasje frå taket, der både taktekking og følgjeskadar er utbetra i 2022. Det er ikkje registrert synlege lekkasjar eller symptom på dette ved synfaring.

Sett i lys av alder, utføring og registrerte forhold må det påreknast vedlikehaldskostnader på både kort og mellomlang sikt for begge konstruksjonane.

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 eigarskifterrapportar. 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.

13/04/2026

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Grunnmur er oppført i betong mot underliggende massar. Store delar av konstruksjonen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengeleg for visuell kontroll. Vurdering er basert på synlege delar i dagen samt innvendige observasjonar.

Det er observert berg i dagen på austsida av eigedomen. Dette kan indikere at grunnforholda består av stadlege og drenerande massar mot berg. Enkle kontrollar av tilgjengelege kartdata frå NGU syner ikkje spesifiserte eller dokumenterte grunnforhold for eigedomen. Grunnforholda kan difor ikkje stadfestast med sikkerheit.

Innvendig side av grunnmur er pussa. Det er registrert krakkelering i murpuss. Vidare er det observert gjennomgåande sprekk i grunnmur i hobbyrom i underetasjen, lokalisert ved ventil. Drenering er frå byggeår. Det er ikkje registrert etablering av tettesjikt/grunnmurspapp på utsida av grunnmur. Grunnmur manglar utvendig isolasjon, noko som kan medføre kondens på varm side av konstruksjonen. Registrerte forhold har truleg samanheng med påvist fuktproblematikk i underetasjen. Det vert vist til punkt 9.1.3 for nærare omtale av fuktinnsig.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket, med mindre det er etablert alternative tiltak for bortleiing av overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande drenering bør terreng 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 skrånande terreng mot sør-aust. På nord-vestsida av bygningen heller terreng inn mot grunnmur. Dette medfører at overflatevatn vert leia mot konstruksjonen. Delar av bygningen vil difor periodisk vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. Det vert vist til punkt 1.1 for nærare omtale av grunnmur og tilhøyrande fuktproblematikk.

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

Ytterveggar er truleg oppførte i lett bindingsverk med eternittplater på fasade. Tilbygg og inngangsparti har trekledning på fasade.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til sjølve bindingsverket på befaringsdagen. Bygningsdelen er i hovudsak innebygd og tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Avvik utover det som er registrert kan førekome.

Det er registrert fuktig ved og begynnande råte i deler av trekledningen. Vidare er det registrert manglande luftesjikt bak fasade. Det er også observert fuktig ved og påbegynnande råte i listverk, samt eit generelt vedlikehaldsetterslep på delar av fasaden. Fasadeplater av eternitt kan innehalde asbest.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vindauge er i hovudsak utførte med kopla glas med avgrensa isolasjonsevne og låg energieffektivitet. Deler av 1. etasje har to-lags isolerglass i karmar frå byggeår. Det er også registrert enkelte glas i vindfang. Ytterdører er i hovudsak utførte med to-lags glas, med unntak av ytterdør i 1. etasje som har enkelt glas tilsvarende tilhøyrande vindauge.

Det er registrert fleire avvik knytt til tilstand og funksjon. To vindauge i 1. etasje er truleg punkterte. Det er registrert sprukke glas i soverom i 2. etasje. Enkelte vindauge sit fast, og fleire er strie ved funksjonstest. Pakningar manglar i store delar av vindauge og ytterdører, noko som medfører auka varmetap. Overflatebehandling har sviakt med sprekker og avskallingar, som fører til eksponert trevirke.

Merknader:

Påbegynnande råte i vannstokk.

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

Dette punktet vurderer takkonstruksjonens bæreevne.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan på nord-vestsida av konstruksjonen.

Det er registrert svankar og svai i takflata og langs mønet. Forholdet er observert både utvendig og innvendig. Slike avvik er ikkje uvanleg for eldre konstruksjonar, då dimensjonering og materialval skil seg frå dagens standard. Ved eventuelle oppgraderingar bør oppretting av takflata vurderast.

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

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

Dette punktet omhandlar undertak, lekter, sløyfer, takteking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert. Destruktive inngrep i lukka konstruksjonar er ikkje utført. Vurderinga er basert på visuell synfaring, alder, opplysningar frå eigar og registrerte avvik. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Taket er utført som saltak og er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører regnvatn til terreng. Det er montert snøfangarar på deler av takflata. Skorsteinshøgde er ikkje kontrollert, men det kan sjå ut til at høgda er forskriftsmessig. Overgarn mellom pipevegg og takflata er løyst med blykrage.

Heimelshavar opplyser:

Taket er frå: Byggeår. Type undertak: Asfaltpapp. Taktekking: Skifer. Takrenner er fornya i 2012.

Taket er 64 år gammalt og har grunna alder ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Vidare er det registrert vedlikeholdsmangel, påbegynnande råte i vindskier og mosegrodd tekking og takrenner. Snøfangarar manglar på deler av taket, noko som aukar risiko for snøras. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Det er registrert fukt på kaldtloft ved pipegjennomføring, noko som indikerer mogleg utettheit i gjennomføringa.

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

Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen frå innsida.

Det vert lagt vekt på å avdekke forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar og eventuell feiloppbygging som ikkje er synleg frå takets utsida.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår. Det er ikkje registrert fuktskjolder i andre etasjens himlingsflater eller rundt pipegjennomføring i den innreia delen av andre etasje.

På kaldtloftet er det registrert fuktskjolder og misfarging. Det er målt fuktinnhald på 18,1 vektprosent i trevirke ved pipegjennomføring. Utafor desse områda er det registrert normalverdi på om lag 12,4 vektprosent. Dette indikerer lokal auka fuktbelastning ved gjennomføringa. Vidare er det registrert avgrensa luftespalte i enkelte skråhimlingar. Isolasjon i flathimling er ikkje fullstendig dekkande. Det er også registrert opningar mellom oppvarma del av bustaden og kaldtloftet.

Merknader:

Fuktskjolder og utslag ved pipegjennomføring

**6. Balkonger, verandaer og lignende**

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassar er i hovudsak oppbygde som markterrassar med forskjellige overflater, med unntak av rappo i betong utanfor terrassedøra i stova.

Det er registrert sig og skeivheiter, særleg på markterrasse med belegningsstein. Ytterkant manglar mothald mot skråning, noko som medfører utgliding av massar. Vidare er det registrert generelt vedlikehaldsetterslep av mindre omfang. Betongtrapper og rappo har sprekkdanning.

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

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Slettbehandla himling.

Det er registrert opningar i skøytar og overgangar i baderomsplatene. Dette har ført til fuktopptak i kjernematerialet, og det er målt forhøga fuktverdiar i nedre del av vegg i dusjsone. Fuktopptaket har vidare medført svelling i enkelte plateskøytar og overgangar. Platene har løysna frå vegg i nedre del. Vidare er ventilasjonen løyst med naturleg avtrekk via tak. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørrblad og etablerast mekanisk avtrekk. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vassdamp.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

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

Fallet tilfredsstillar mogleg krava som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er viktig å merke seg at dagens krav til fall er strengare, med høgare krav til effektiv avrenning for å redusere risiko for fukt- og vasskadar. Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphoping av vatn. Ved eventuell oppgradering av våtrommet bør tiltak for betre avrenning vurderast.

Måleresultat:

- 1:20 lokaltfall i ein omkrets på 20 cm rundt sluk. Deler av dusjsone manglar fall.
- Golvet utanfor dusjsone er flatt.
- Frå sluk til topp belegg ved dørrterskel er det målt 10 cm høgdeforskjel.

Flate parti i dusjsone gjer at bruksvatn ikkje vert leia effektivt mot sluk, og difor må tørka opp. Vidare er det registrert sår i våtromsbelegget i dusjens nedslagsfelt i form av revning, og skruehol frå slukrist. Belegget er i tillegg ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal, og overgangen er difor ikkje fagmessig utført.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå om lag 1986. Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg.

Hullboring er ikkje utført. Begrunnelse: Skadar og avvik er påvist utan hullboring. Underliggende himling består av trevirke, og avløp frå sluk kjem inn til bod i underetasjen direkte via etasjeskiljet. Ein eventuell lekkasje vil verta synleg her. Vidare er vassføringar i stor grad synlege, og ikkje innebygde. Fuktmåling i trevirke i underliggende himling er utført. Ingen utslag på befaringsdagen.

Tettesjiktet er om lag 40 år, og har difor passert forventa levetid jf. SINTEF Byggforsk. Totaloppgradering av våtrommet vert tillrådd.

Merknader:

Ufagmessig overgang mot sluk. Skruehull i våtromsbelegg.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 3

8.1 Kjøkken

Kjøkkenet har slette frontar om laminat benkeplate. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Vinylbelegg er montert på vegg til fordel for ei meir lettstelt overflate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via vegg.

Inntørka fuktskjolder i skrog under vask. Eigar opplyser om tidlegare lekkasje, og at avløpet er fornya i nyare tid. Det er ikkje registrert lekkasjar etter dette. Ved funksjonstest på befaringsdagen vart det ikkje registrert lekkasje frå avløp, men litt frå kjøkkenets blandebatteri. Vidare er det registrert lause vasstiltørslar, noko som kan føre til lekkasje etter små bevegelser ved normal tapping/stenging av vatn. Sår og svelling er registrert i frontar og benkeplata. Sokkel under kjøkkenskrig er fastmontert, og situasjonen bak sokkel er difor usikker.

Merknader:

Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Då det elektriske anlegget er av eldre dato, vert dette ikkje vurdert som avvik. Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010 (gjeldande frå 01.07.2011). DSB tilrår likevel ettermontering som eit effektivt brannførebyggjande tiltak.

Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Krav om lekkasjestoppar vart innført i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande ved etablering av anlegget. Forholdet vert difor ikkje vurdert som avvik. Det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere risiko for vasskadar.

EIERSKIFTERAPPORT™

9. Rom under terreng**9.1 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Deler av grunnmuren er innvendig tildekkta av andre overflater enn betong/murpuss. Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Underetasjen er oppført som grovkjeller og vert vurdert ut frå det. Etasjen er hverken meint eller godkjent som oppholdsrom.

Overflatene framstår som forventa i forhold til alderen, men manglande direkte inspeksjon for deler av grunnmuren inneber visse usikkerheitsmoment.

- Eventuelle sprekkdanningar eller setningar i grunnmuren kan gå ubemerkta, noko som kan føre til strukturelle utfordringar over tid.

- Sidan deler av muren ikkje kan inspiserast direkte, bør ein vere observant på teikn til fukt eller strukturelle endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i vegger og golv.

Sjå punkt 9.1.3 for utgreiing om fuktmåling og ventilasjon."

Krakkelering og sprekker i grunnmur. Syner til pnkt. 1.1 for nærare informasjon. Saltutslag, fukt skjolder og misfargar i nedre del av grunnmur som er inntilfylt av massar på utsida.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av den underliggjande betongplata er tildekte av vinylbelegg, og kan difor ikkje kontrollerast direkte. Eventuelle avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Det er registrert sprekkdanning i betonggolv. Forholdet vert vurdert som vanleg, og kan skuldast manglande armering, setningar eller forhold i underliggjande massar.

Vinylbelegg er lagt på golv i enkelte rom, og under belegget er det fuktig.

Det vert vist til neste punkt for nærare omtale av fuktmåling og ventilasjonsforhold i konstruksjonen.

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

Dette punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold. Det er observert misfarging på innsida av grunnmur, noko som ifølgje eigar skuldast tidlegare fuktinntrenging. Det er ikkje registrert kjellarlukt, noko som indikerer tilfredsstillande inneklima på synfaringstidspunktet.

Utvendig del av grunnmur manglar isolasjon, noko som aukar risiko for kondens på varm side av grunnmur. Dette er særleg relevant for den innreia delen av underetasjen (kjellarstova), der kondens kan oppstå inne i innforinga. Det er målt fuktverdiar på 20 vektprosent i trepanel i innreia rom, og 100 vektprosent i trevirke som står i direkte kontakt med betonggolv (bod). Forholda kan ha samanheng med kondens eller oppsug av fukt frå grunn. Det er observert skrukketroll i underetasjen, noko som understøttar vurdering av fuktpåverknad. Ventileringa er svak og skjer via totalt tre ventilar.

Merknader:

Fullt utslag ved fuktmåling i trevirke som har direkte kontakt med betonggolv.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vant kjem inn i bustaden via golv i underetasjen, og er i galvanisert stål. Billedokumentasjon syner av utvendig stoppekran og deler av vassinntaket utvendig er frå 2024. På eigedomen er det også plassert ein felles stoppekran for fleire bustadhus i nabolaget.

Inne i konstruksjonen vert vatn fordelt til forskjellige tappepunkt i ein kombinasjon av galvaniserte stålrør og koparnett. Avløp er av typen støypejern, og det er registrert to stakepunkt i underetasjen. Avløpslufting er ført ut til det fri via tak. Innvendig stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer slik den skal på befaringsdagen. Alder: Byggeår.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar. Vasslåsar under servant og vask er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Anlegget har ei usikker gjennverande rest levetid jf. SINTEF Byggforsk. Stoppekran manglar merking. Enkelte vasstiltørslar er ikkje tilstrekkeleg forankra mot fast underlag. Utskifting må påreknast på mellomkort sikt.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Hekla bereder på 150 liter og 1,5 kW effekt står plassert i underetasjen. Prod år: Ukjent. Beredaren har truleg fast straumtilkopling.

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

Bereder er truleg over 20 år og har difor ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårlig vasskvalitet saman med ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk. Beredaren manglar tilfredstillande lekkasejsikring.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

EIERSKIFTERAPPORT™

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har naturleg avtrekksventilasjon som er ført ut til det fri via tak. Avtrekket hentar luft frå bod i underetasjen, badet og andre etasje. Kjøkkenventilator fungerer som periodisk avtrekk. Underetasjen har to friskluftsventilar. 1. etasje har ventilar i stovevindauger. 2. etasje har to friskluftsventilar.

Det skal nemnast at bustader frå aktuell byggeperiode ofte har naturlege luftlekkasjar rundt vindauger, dører, tak og veggjar. Desse lekkasjane bidreg i praksis til ein del av luftutskiftinga i bustaden. Dersom slike bygningsdelar vert oppgraderte med betre lufttetting, kan den naturlege ventilasjonen verte redusert ytterlegare. Ved eventuelle oppgraderingar bør det difor særleg vurderast tiltak for å sikre tilfredsstillande ventilasjon, til dømes etablering av mekanisk eller balansert ventilasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For at luft skal kunne vandra fritt mellom rom, bør det vere luftspalte under innvendige dørbblad eller ventilar i innerveggjar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdørene er lukka. Dårlig inneklima kan vere ein konsekvens av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. Luftespalter eller ventilar mellom rom bør etablerast for å sikre betre luftsirkulasjon. Det vert vist til punkt 7 for nærare omtale av ventilasjon i våtrom.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp 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.

På generelt grunnlag vert det anbefalt å få kartlagt eventuelle avvik i det elektriske anlegget ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit 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 plassert i gang i andre etasje.

Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 1962, men at det har vore større oppgraderingar på anlegget i 2009. Det er opplyst at innmat i sikringsskap er endra frå skrisikringar til automatsikringar, nytt overspenningsvern og jordfeilbryter, og at deler av ledningsnett og stikkontaktar i 1. etasje er fornya i samband med oppgraderinga. Vidare vert det opplyst at det ikkje er feil på anlegget under normal dagleg bruk.

Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteikninga.

Samsvarserklæring for deler av anlegget er framlagt.

Merknader:

- Det er meir enn fem år sidan DLE (Det lokale eltilsyn) sist hadde tilsyn med anlegget.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Trekkerøyrer på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.
- Sprekke i enkelte kontaktar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging. Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

BRANN:

Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr. Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.

REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekk/rekkverk manglar i trapper. Vidare har tropp til kjellar og rekkverk opningar på over 10 cm, som er minstekravet etter dagens standard.
- Rekkverk manglar på utvendige trepper og flater som har over 0,5 meter til underliggende terreng.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika.

Sjølv om enkelte av avvika som skriv seg frå eldre tid 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 innanfor 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.

Himling i vaskekjeller samt utvendig fasade er av eit material som kan innehalde asbest. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

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 på kjøkken, dei tre største soveromma i andre og innreia kjellarstova i underetasjen.

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

GJENNOMGANG:

Heimelshavar var til stades under befaringa og bidrog med opplysningar om eigedomen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Alder på konstruksjon og drenering. Manglande eller avgrensa fuktsikring etter dåtidas byggeskikk. Naturleg nedbryting over tid. Mogleg påverknad frå fukt, setning og jordtrykk. Manglande utvendig isolasjon.</p> <p>Risiko: Vidare fuktinnslag i underetasjen. Auka nedbryting av betong og puss. Risiko for utvikling av mugg og dårleg inneklime. Sprekkar kan utvikle seg vidare ved endra last- eller fuktforhold. Manglande utvendig isolasjon kan føre til kondensdanning på innvendig side av grunnmur.</p> <p>Konsekvens: Redusert funksjon og levetid for konstruksjonen. Auka vedlikehaldsbehov. Potensielle skadar på innvendige overflater og konstruksjonar i underetasjen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd vidare undersøking av fuktforhold og drenering. Oppgradering av drenering og etablering av tilfredsstillande fuktsikring og utvendig isolasjon på grunnmur bør vurderast. Sprekk i grunnmur bør tettast og haldast under oppfølging.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Fall mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Opphoping av overflatevatn og grunnvatn mot konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Auka fuktbelastning på grunnmur og underliggjande konstruksjonar, med risiko for fuktskadar og påverknad på inneklime.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å vurdere justering av terrengfall der det er praktisk gjennomførbart. I samband med eventuell oppgradering av drenering bør det etablerast drenerande massar, til dømes singel, i heile grunnmurens høgde og som ferdig terrengoverflate. Dette vil bidra til betre avrenning av overflatevatn for konstruksjonar som ligg plassert i skrått terreng med begrensa moglegheit for terrengjustering.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Alder og naturleg slitasje. Mangelfull ventilering bak kledning. Fuktpåverknad over tid. Tradisjonelle materialval av eternitt frå byggeår.</p> <p>Risiko: Vidare utvikling av råteskadar i trekledning og veggiv. Auka fuktbelastning i veggkonstruksjonen. Risiko for skjulte skadar i bindingsverk. Ved inngrep i eternitt kan helsefarleg asbest støv frigjerast.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid for kledning og tilhøyrande bygningsdelar. Behov for utskifting av skadde komponentar. Potensiell helsefare ved feil handtering av eternitt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Skadd trekledning, eternitt og påverka detaljar bør skiftast ut. Overflater bør reingjerast og vedlikehaldast. Ved arbeid på eternittfasade bør det nyttast godkjent fagføretak for handtering og eventuell fjerning av asbesthaldige material.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Nedbøying over tid som følgje av alder, materialbruk og lastpåverknad.</p> <p>Risiko: Vidare deformasjon kan føre til auka belastning på konstruksjonen og påverke taktekinga.</p> <p>Konsekvens: Skeivheiter kan redusere funksjon og levetid på takkonstruksjon og teking.</p> <p>Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen bør vurderast nærare ved framtidige tiltak. Oppretting av takflata bør vurderast i samband med vedlikehald eller utskifting av tak.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Alder på takteking. Naturleg nedbryting over tid. Manglande og utilstrekkeleg vedlikehald. Mogleg svikt i tetting rundt pipegjennomføring.</p> <p>Risiko: Auka risiko for lekkasjar i takkonstruksjonen. Fukt kan trenge inn ved gjennomføringar og føre til vidare skade. Mose kan halde på fukt og akselerere nedbryting og skjule eventuelle avvik. Manglande snøfangarar aukar risiko for snøras.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar i undertak og takkonstruksjon. Risiko for følgjeskadar på isolasjon og innvendige konstruksjonar. Fare for skade på personar og eigedom som følge av snøras.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd kontroll og utbetring av tetting rundt pipegjennomføring. Takflater og takrenner bør reingjerast og vedlikehaldast jamleg. Skadde vindski bør skiftast. Det bør monterast snøfangarar der dette manglar. Taktekinga bør følgjast opp med tanke på framtidig utskifting.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Alder på konstruksjon. Mangelfull ventilering for deler av takkonstruksjon. lekkasje ved pipegjennomføring. Ufullstendig isolering og lufttetting.</p> <p>Risiko: Vidare oppsamling av fukt i takkonstruksjonen. Risiko for mugg- og råteskadar. Kondens som følge av luftlekkasjar. Misfargar og svertsopp som følge av manglande ventilering i isolerte skråhimlingar.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid på konstruksjon og materialar. Auka energitap. Potensielt dårleg inneklime. Risiko for vidare skadeutvikling dersom forholda ikkje vert utbetra.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd kontroll og utbetring av pipegjennomføring. Luftespalte og ventilering bør vurderast og betrast ifbm. oppgradering av taket. Arbeidet må gjennomførast frå utsida. Luftlekkasjar mellom oppvarma rom og kaldtloft bør tettast. Vidare oppfølging av fuktforhold vert tilrådd.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Setningar i undergrunn. Naturleg slitasje og aldring. Sprekker i betong.</p> <p>Risiko: Vidare utgliding og aukande skeivheiter. Auka sprekkdanning i betong. Mogleg redusert stabilitet over tid.</p> <p>Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk. Auka vedlikehaldsbehov og meirskadar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere tilfredsstillande mothald/kantavgrensing for å hindre vidare utgliding for belegningstein og skiferheller. Justering og oppretting bør vurderast. Sprekker i betong bør følgjast opp og eventuelt utbetrast og forsterkast ved behov. Vedlikehald av overflater bør gjennomførast.</p>
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	<p>Årsak: Tilsig av fukt som følgjer av manglande utvendig fuktsikring.</p> <p>Risiko: Vidare fuktinnslag i konstruksjonen. Auka nedbryting av mur og puss. Mogleg utvikling av mugg og dårleg inneklime.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid på konstruksjon. Avgrensa brukskvalitet i underetasjen. Fare for meirskadar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd oppfølging av fuktforhold. Tiltak på utvendig fuktsikring og drenering bør vurderast. Innvendige overflater bør haldast under observasjon. Vidare undersøking kan vere aktuelt ved endringar i tilstand.</p>
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Fukttransport frå grunnen. Sprekker i betong.</p> <p>Risiko: Vedvarande fukt i konstruksjonen. Risiko for utvikling av mugg og luktproblem. Nedbryting av overflater.</p> <p>Konsekvens: Redusert brukskvalitet. Auka vedlikehaldsbehov. Potensiell påverknad på inneklima.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å vurdere tiltak for å redusere fuktpåverknad, til dømes i samband med oppgradering av drenering og ventilasjon. Tildekte flater bør opnast.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Alder og naturleg slitasje. Mangelfull innfesting av røyrføringar og merking av stoppekran.</p> <p>Risiko: Auka risiko for lekkasjar og røyrbrot. Korrosjon i galvaniserte røyr. Skadar som følgje av lekkasje.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar på konstruksjon og innreiing. Driftsavbrot. Auka vedlikehalds- og utskiftingsbehov.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å planleggje utskifting av vass- og avløpsinstallasjonar på mellomlang sikt. Vasstiførslar må festast tilfredsstillande. Stoppekran bør merkast. Vidare oppfølging av anlegget vert tilrådd.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Beredaren har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk. Lekkasjesikring manglar.</p> <p>Risiko: Dårleg vasskvalitet. Lekkasjar kan oppstå utan kontrollert bortleiing av vatn.</p> <p>Konsekvens: Vatn kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar ved lekkasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd etablering av lekkasjesikring, til dømes i form av sluk, lekkasjebrett med avløp eller automatisk lekkasjestoppar. Det vert tilrådd utskifting av beredar.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Enkel ventilasjonsløyising frå byggeår. Manglande ventilar. Mangelfull tilrettelegging for luftgjennomstrøyming mellom rom.</p> <p>Risiko: Dårleg luftutskifting. Opphoping av fukt og forureina luft. Redusert effekt ved vidare tetting av bustaden.</p> <p>Konsekvens: Dårleg inneklima. Auka risiko for fuktrelaterte problem. Redusert komfort.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast ventilar i rom som manglar dette. Luftespalter under dører eller ventilar i innerveggar bør etablerast for betre luftstraum mellom rom. Det bør vurderast oppgradering til mekanisk eller balansert ventilasjon. Det vert vist til punkt 7 for nærare omtale av ventilasjon i våtrom.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Høg alder og naturleg slitasje grunna manglande vedlikehald. Punkterte ruter og sprukke glass på soverom. Mangelfullt vedlikehald av overflater og tettingar.</p> <p>Risiko: Vidare nedbryting av karmar og rammer som følge av fuktinntrenging. Auka varmetap og trekk. Risiko for ytterlegare funksjonssvikt. Sprekk i glas kan vere utett.</p> <p>Konsekvens: Redusert komfort og energieffektivitet. Skadar på treverk med redusert levetid. Svevka funksjon og sikkerheit.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utskifting av vindauger og ytterdører med sviktande funksjon og tilstand. Punkterte og skadde glas må skiftast. Det bør etablerast moderne løysingar med tilfredsstillande isolasjonsevne og tetting. Midlertidig vedlikehald av overflater kan gjennomførast der utskifting ikkje skjer på kort sikt.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Utetttheit i plateskøyter. Mangelfull ventilasjon.</p> <p>Risiko: Vidare fuktinntrenging i konstruksjonen. Risiko for mugg og råteskadar. Auka skadeomfang over tid.</p> <p>Konsekvens: Redusert funksjon og levetid på våtrommet. Skadar på underliggende konstruksjon. Dårlig inneklima.</p> <p>Anbefalt tiltak: Badet bør rehabiliterast. Skadde plater og underliggende konstruksjon må opnast og kontrollerast. Det må etablerast tett og godkjent våtromsløysing. Det bør etablerast mekanisk avtrekk og tilstrekkeleg tilluft, til dømes via luftespalte i eller under dørblad. Syner til pnkt. 7.1.3 for prisvurdering.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Skadar i belegg. Utføringsfeil ved etablering av fall og slukløyning.</p> <p>Risiko: Vatn vert ståande på golv. Auka fuktbelastning. Risiko for lekkasje gjennom skadd belegg og ved sluk.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar i underliggende konstruksjon. Redusert funksjon og levetid på våtrommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Badet bør rehabiliterast. Fall må etablerast i samsvar med gjeldande krav. Våtromsbelegg og sluktilslutning må utførast fagmessig. Midlertidig bruk bør skje med varsemnd for å unngå opphoping av vatn. Syner til punkt 7.1.3 for prisvurdering.</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Tettesjiktet er om lag 40 år, og har difor passert forventa levetid jf. SINTEF Byggforsk. Totaloppgradering av våtrommet vert tilrådd.</p> <p>Risiko: Svikt i tettesjikt med påfølgjande lekkasje. Auka risiko for fuktskadar i konstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Skadar på underliggende konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd full rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt, godkjent tettesjikt.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Mangelfull festing av vasstilførsler. Slitasje og fuktpåverknad over tid.</p> <p>Risiko: Nye lekkasjar frå røyr og blandebatteri. Vidare fuktopptak i innreiing. Skjulte skadar kan vere til stades bak sokkel.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid på kjøkkeninnreiing. Risiko for fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd full rehabilitering av kjøkkenet. Dette inkluderer utskifting av innreiing, røyrtilkoplingar og armatur. Skjulte konstruksjonar bør kontrollerast i samband med arbeidet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Årsak: Fukttransport frå grunnen. Manglande utvendig isolasjon. Kondens i konstruksjon. Svak ventilering. Pågåande fuktinnsig.</p> <p>Risiko: Vidare utvikling av fukt. Risiko for mugg og råteskadar. Forverra inneklime over tid.</p> <p>Konsekvens: Skadar på treverk og innvendige konstruksjonar. Redusert levetid. Avgrensa bruk av underetasjen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd tiltak for å redusere fuktbelastning. Dette inkluderer oppgradering av drenering og etablering av utvendig isolasjon på grunnmur. Ventilasjonen bør betrast. Innvendige konstruksjonar bør vurderast opna for kontroll. Material som står i direkte kontakt med betonggolv bør fjernast eller skiljast frå fuktig underlag.</p>