

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Øvre Nyhagen 4, 5708 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:210, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Alexander Ydalus og May Helen Rong Slåtten
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 029 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Haug Bordalen
Offentl. avg. pr. år:	18 285,- i 2025
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	2019

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.01.2026
----------------	------------

GENERELT:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

UTVENDIG:

- Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar. Taket er og snødekt på synfaringsdagen som gjer at det ikkje er mogleg å utføre kontroll av overflater, gjennomføringar ol. på synfaringsdagen.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

Forutsetninger:

VÊR:

- Opphald og kaldt ver på synfaringsdagen.

INNVENDIG

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

Oppdragsgiver:	Alexander Ydalus
----------------	------------------

Tilstede under befaringen:	Alexander Ydalus og May Helen Rong Slåtten
----------------------------	--

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

OM TOMTEN:

Tomt på 1 029kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Eigedomen ligg i eit byggefelt der det er oppretta eit vellag. (Nyhagen Vellag)

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

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

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

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført i trekonstruksjon over grunnmur og fundament i betong. Bærande konstruksjonar og etasjeskilje er utført i trebjelkelag. Ytterveggar i isolert bindingsverk med utvendig trekledning og innvendige platekledningar. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, tekka med stålpanner som hovudteking. Vindauger med isolerglass og ytterdører i tre/glas. Garasje er integrert i bygningskroppen, med dekke/bjelkelag og veranda over. Terrassar og utvendige plattingar i trekonstruksjon. Byggemåte er vurdert ut frå tilgjengelege informasjon, teikningar og visuelle observasjonar.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell synfaring, holtaking, målingar med nødvendig utstyr samt informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som er utsette for normal slitasje har vanlegvis ei levetid på 15–40 år.

Eigedomen framstår som eit moderne bygg. Konstruksjonar, tekniske anlegg og overflater har avgrensa alder, men det er ikkje registrert feil eller manglar som krev strakstiltak. Eventuelle merknader knytter seg i hovudsak til mindre avvik frå tekniske forskrifter og normal bruksslitasje.

Bygget er vurdert å vere i god stand sett opp mot dagens standard, og tilstanden er som forventa ut frå alder. Det må likevel påreknast at bygningsdelar og installasjonar som er utsette for normal slitasje har ei avgrensa levetid, og at behovet for vedlikehald vil auke etter kvart.

Samla sett vert eigedomen vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Eventuelle avvik vurdert til TG2/TG3 er oppsummerte bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

- Vedovn i begge etasjar.
- Luft-luft varmepumpa i 1. etasje.
- Varmekabel på våtrom og gang/inngangsparti.

PREMISS:

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

- Teikningar av bustaden er framlagt. Det er ikkje registrert tydelege avvik.
- Ferdigattest er framlagt.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av selgar er framlagt i etterkant av synfaringa. 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.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av
Himling: Sparkla og malt gips
Vegg: Sparkla og malt gips. Panelplater på teknisk rom, bod og vaskerom.
Golv: Laminat. Fliser i vindfang.
På bad er det sparkla og malt gips i tak, fliser på vegg og på golv.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Større slitasje på overflater til trapperapo.
- Knirk i golv på kjøkken. 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.

Det vert gjort merksam på 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.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

Garasje er bygd i saman med bustaden. Det er derav krav om brannskille mellom garasje og bueinheiten. For at undertekna skal kunne kontrollera brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Elles er det framlagte teikningar syner at det er nytta betongvegg mellom garasje og bueinheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil branncellene.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Fylt på jord og planert hagen i 2020.
- Flytta innedel til luft til luft varmepumpe i 2023.
- Natursteinsmur etablert mot nabo i 2023.
- Lagt asfalt i tunet i 2023.
- Etablert ekstra drenering som sikring bak hus i 2024.
- Markterrasse og pergola oppført i hage i 2024.
- Utebod er etablert i 2019/20 og ferdigstilt invendig i 2023.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	97	43	0	32
1. etasje	99	0	0	73
SUM BYGNING	196	43	0	105
SUM BRA	239			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus	0	10	0	4
SUM BYGNING	0	10	0	4
SUM BRA	10			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

UNDERETASJE:

Soverom - 8,7kvm med 2,53m takhøgde.
Soverom - 11,6kvm med 2,53m takhøgde.
Teknisk rom - 3,3kvm med 2,27m takhøgde.
Bad - 4,9kvm med 2,37m takhøgde.
Stova - 28,1kvm med 2,53m takhøgde.
Hall - 21,7kvm med 2,53m takhøgde.
Kjellerstova - 16,3kvm med 2,53m takhøgde.
Bod - 6,5kvm med 2,53m takhøgde.
Vindf./gang - 11,2kvm med 2,53m takhøgde.
Vaskerom - 7,5kvm med 2,54m takhøgde.

1. etasje:

Stova/spisestova - 36,6kvm med 2,56m takhøgde
Kjøkken - 20,4kvm med 2,40m - 3,46m takhøgde.
Gang/kontor - 6,6kvm med 2,56m takhøgde.
Soverom - 8kvm med 2,56m takhøgde.
Soverom - 13,1kvm med 2,56m takhøgde.
Bad - 9,8kvm med 2,44m takhøgde.

BRA-e:**UNDERETASJE:**

Garasje - 31,1kvm med ca. 2,1m innkøyringshøgde.
Bod 1 - 5,8kvm med 2,33m takhøgde.
Bod 2 - 5,8kvm 2,34m takhøgde.

UTHUS:

Uthus - 10kvm med 1,80m - 2,24m takhøgde.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.
Det er framlagte teikningar som gjer grunnlag for definering av rom.
Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.
Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA):

Inngangsparti - 6,8kvm
Frittståande markterrasse - ca. 25kvm. Snødekt på synfaringsdagen, som gjer det noko utfordrande å måla.
Veranda - 73kvm der ca. 18kvm er overbygd.

GARASJE / UTHUS:**GARASJE:**

Garasje er oppført i tilknytning til bustadhuset og er utført i betongkonstruksjon. Over garasjen er det etablert bjelkelag med tett verandadekke som tak. Garasjen er uisolert, men konstruksjonen er tilrettelagd for eventuell framtidig isolering. Byggningsdelen framstår i god stand på synfaringsdagen, utan registrerte avvik utover normal bruksslitasje.

UTHUS:

Utebod oppført i hage i 2019, fundamentert på betong og oppført i trekonstruksjon. Boden er isolert i golv, veggjar og tak, og har vindauge og ytterdør. Innvendig er det etablert hyller og enkel innreiing for lagring. Det er oppført støttemur i betong rundt delar av boden. Bygningen framstår i god stand på synfaringsdagen, utan registrerte avvik utover normal bruksslitasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

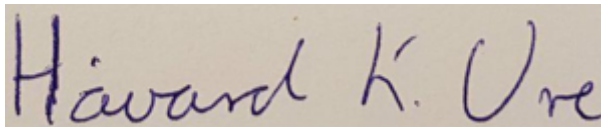
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

09/02/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikkje kjent med 100 % sikkerheit, men det er truleg fjell basert på observasjonar i området og utgitt informasjon. Fundament ligg i hovudsak under terreng/bakkenivå og er difor ikkje tilgjengeleg for full kontroll. Kontroll er gjennomført på synleg grunnmur. Det er ikkje registrert synlege skeivheiter eller setningsskadar i bygget, og det er ikkje påvist riss/sprekker eller avskalling i grunnmur på synfaringsdagen. Drenering framstår som tilfredsstillande, og det er etablert avskjeringsgrøft på baksida av bustaden i tillegg til ordinær drenering. Det er ikkje registrert teikn til svikt i drenering eller fuktproblematikk ved synfaring.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bustaden var snødekt på synfaringsdagen, og terrengforholda kunne difor ikkje kontrollerast tilstrekkeleg. Det var ikkje mogleg å vurdere fallforhold frå grunnmur eller eventuell lokal oppstuvning av overflatevatn. Det vert tilrådd å gjennomføre ny kontroll av terrengforhold når snø og is er borte, for å stadfeste at terrenget har tilstrekkeleg fall frå bygningen. Dette gjeld særleg sør-aust sida av bustaden.

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

Ytterveggene framstår i hovudsak i god stand, og det er ikkje påvist deformasjonar eller fuktskadar i ytterveggens konstruksjonar. Det er ikkje registrert skader, sprekker eller råteskadar i kledninga, og det er utført stikktaking på typiske skadestader utan funn av avvik.

Det er observert avflassing av maling på impregnerte vannstokkar i nedkant på yttervegg, i hovudsak mot sør og delvis aust. Dette indikerer vedlikehaldsbehov, og kan over tid føre til redusert levetid dersom tiltak ikkje vert gjennomført.

Lufting i kledningskonstruksjonen er i hovudsak observert ved nedkant av vegg. Vidare er lufting oppover på vegg dokumentert med bilete og forklaring av utførande.

Generelt framstår yttervegg i bra stand, med noko mindre behov for normalt vedlikehald.

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

Vindauge er av typen 3-lags isolerglass montert i trekarm. Det er ikkje påvist punkterte glas ved synfaring. Punkterte vindauger kan koma til syne ved andre årstider mtp. verforhold. Punkterte vindauger kan ikkje utelukkast heilt. Vindauger er montert med vannstokk over og under. Det er registrert beslag på vannstokk over vindauga, men det er ikkje montert beslag på vannstokk under vindauga. Manglande beslag på nedre vannstokk kan føre til auka fuktpåverknad av treverk og redusert levetid. Plassering og montering av vindauger vurderast elles som tilfredsstillande.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Taket var snødekt på synfaringsdagen, noko som gav avgrensa moglegheit for visuell kontroll av taktekking og detaljar. Det er ikkje tilkomst til kaldt loft, og vurderingane er difor basert på observasjonar frå bakkenivå, innvendige undersøkingar, tilgjengelig informasjon på synfaringsdagen, bygningas alder og opplyst historikk. Det er ikkje registrert svank eller svai i mønet. Det er ikkje påvist fuktskjolder, råteskadar eller spor etter skadedyr. Det er heller ikkje registrert lekkasjar rundt gjennomføringar. Lufting av takkonstruksjonen er ikkje mogleg å kontrollera då konstruksjonen er lukka. Det er ikkje opplyst om kondensproblem eller andre forhold som indikerer mangelfull ventilering.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket var snødekt på synfaringsdagen, og det var ikkje sikkerhetsforsvarleg å inspisera undertak, lekter og yttertekking. Det er ikkje tilgang til kaldt loft i bustaden. Bustaden har ikkje flatt tak. Det var heller ikkje sikkerhetsforsvarleg å inspisera skorstein.

På bakgrunn av avgrensa tilgjenge er vurderingane baserte på bygget si alder, innvendige undersøkingar, tilgjengeleg dokumentasjon og informasjon gitt på synfaringsdagen. Ved innvendige undersøkingar er det ikkje registrert fuktskjolder, skadar eller liknande som kan indikera feil og manglar.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er av typen kaldt loft, ikkje innreia og er frå byggeår 2019. Det er ikkje etablert loftsluke eller annan tilkomst til loftet, og kaldt loft var difor ikkje mogleg å inspisera på synfaringsdagen. Vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuelle fukt- eller lekkasjeforhold har ikkje vore mogleg. Bygningsdelen er vurdert til TG IU på bakgrunn av manglande tilgjenge.

I veiledning til TEK17 § 11-17 er tilkomst til loft omtalt som ei preakseptert ytelse for å legge til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats. Manglande tilkomst er likevel ikkje i seg sjølv å rekne som avvik, men medfører at kontroll av loftskonstruksjonar, gjennomføringar og brannteknisk utføring ikkje har vore mogleg. Etablering av loftsluke kan vere hensiktsmessig for framtidig kontroll og ettersyn. Ved ein eventuelle kontroll på loft, kan det få innverknad på vurderingane gjort i punkt 4.1 og 4.2.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert veranda tilknytt bustaden. Store delar av verandaen var snødekt på synfaringsdagen, noko som gav avgrensa moglegheit for full kontroll. Markterrasse er ikkje vurdert.

Konstruksjonen vurderast som forsvarleg festa, og det er ikkje påvist svekkelsar i forankring eller understøtting. Det er heller ikkje registrert skader som avskalling, deformasjonar, riss, sprekker, råteskadar eller rust på overflater. Vannavrenning vurderast som tilfredsstillande, og oppkant mot vegg og dør framstår som tilfredsstillande utført.

Tettesjikt ligg under bjelkelag og terrassebord og er ikkje synleg for kontroll. Det er likevel ikkje observert teikn til lekkasje eller fuktpåverknad på undersida. Konstruksjonen er tilrettelagt med lufting, mellom anna for mogleg framtidig isolering av tak i garasje under.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7. Våtrom**7.1 Vaskerom****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har sparkla og malte gipsflater i himling og panelplater på vegg. Overflater framstår jamne og utan synlege skadar. Det er ikkje registrert riss eller sprekkar i overflater eller fuger. Underkant av veggplater er avslutta med sokkelprofil og elastisk fuging, som framstår som fagmessig utført.

Det er ikkje registrert fuktskadar eller spor etter skadedyr. Dør til rommet er ikkje plassert i våtsone. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk frå rommet.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Vaskerommet har belegg på golv. Det er ikkje registrert riss eller sprekkar i belegg eller fuger. Belegget er lagt direkte på betongplate, og det er difor ikkje aktuelt med vurdering av plater eller skjøtar i golvkonstruksjonen.

Det er ikkje påvist spor etter råteskadar, muggvekst eller skadedyr. Fall på golv er målt og vurdert som tilfredsstillande. Terskel og høgdeforskjell frå topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel er vurdert som tilfredsstillande.

Det er ikkje registrert flekkar eller andre skadar på golvoverflata.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerommet har belegg frå byggeår 2019 som fungerer som tettesjikt. Sluk er tilgjengeleg for inspeksjon og reingjering under vaskeromsinnreiinga. Det er ikkje registrert avvik knytt til sluk, klemring eller synlege røryrgjennomføringar.

Det er observert bruk av panelplater av trefiber bak vask, som er definert som våtsone. Materialet er ikkje fuktbestandig og er isolert sett ikkje eigna for bruk i våtsone. Ved normal bruk vurderast dette likevel ikkje å gi umiddelbare problem, men materialvalet kan vere meir sårbart for fuktbelastning over tid. Det er og viktig at gjennomføringar i vegg til avløp og vanntilførsel er tette, for å hindre eventuelt vannsøl og trekke inn i vegg. Forholdet vert vurdert til TG1 med bakgrunn i at det ikkje er registrert skadar, men er no vidare opplyst om til eventuell ny eigar, som kan utbetra forholdet.

Elles framstår arbeidet som fagmessig utført, og det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller utetttheiter. Det er ikkje utført hullboring eller destruktive undersøkingar, då tilstøytande rom er yttervegg mot garasje, som kan fungere som brannskilje.

Merknader:**7.2 Bad underetasje****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har sparkla og malt gipshimling samt flislagde vegger.

Det er ikkje observert riss eller sprekker i overflater eller fuger. Det er heller ikkje registrert bom (hulrom) i fliser på vegg.

Det er ikkje påvist fuktskadar eller spor etter skadedyr.

Dør er plassert utanfor våtsone og framstår i grei stand.

Ventilasjon er løyst med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Overflatene vurderast å vere i god stand utan synlege avvik på synfaringsdagen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.2.2 Overflate gulv

Badet har flislagd gulv. Det er ikkje påvist riss eller sprekker i fliser eller fuger. Golvet er etablert på betongdekke, og plater på gulv er difor ikkje aktuelt. Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikkje registrert knirk i golvet, og det er ikkje observert flekker eller andre skadar på overflata.

Det er registrert bom (hulrom) i enkelte fliser, spreidd på gulvflata. Dette kan indikere mangelfull limdekning under flisene, noko som kan vere relatert til bruk av fliser i storformat (ca. 60 × 60 cm). Forholdet kan medføre auka risiko for vidare løysing av fliser over tid.

Fall på gulv utanfor dusjsone er målt til om lag 1:125, noko som er mindre enn kravet på 1:100. Fall i dusjsone innanfor dusjdører er målt til om lag 1:30, som vurderast som tilfredsstillande.

Det er registrert avvikande fall på gulv utanfor dusjsone. Vidare er det ikkje etablert membranoppkant minimum 15 mm over ferdig topp flis ved dørterskel. Forholdet er vurdert opp mot dagens krav og inneber redusert tryggleik mot fukt i tilstøytande rom ved vannsøl eller lekkasje.

Merknader:

TG 1

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran og tettesjikt er frå byggeår 2019. Det er ikkje påvist avvik knytt til sluk, røyrgjennomføringar, mansjetter eller klemring. Sluk er tilgjengeleg og det er mogleg å utføre reingjering. Det er ikkje observert teikn til feil utføring, feil materialval, skadeleg fukt eller utettheter. Arbeidet vurderast som fagmessig utført.

Det er ikkje utført hullboring for fuktmåling. Dette er grunna installasjonar i tilstøytande rom mot dusjsone, mellom anna varmtvassberedar, vannfordelarskap og røyrinstallasjonar, som gjer boring risikabelt med omsyn til skade på tekniske installasjonar. Det er framlagt biletedokumentasjon frå utføring av membran, som framstår som tilfredsstillande utført.

Merknader:

7.3 Bad 1. etasje

TG 1

7.3.1 Overflate vegger og himling

Badet har sparkla og malt gipshimling samt flislagde vegger. Det er ikkje observert riss eller sprekker i overflater eller fuger. Det er heller ikkje registrert bom (hulrom) i fliser på vegg.

Det er ikkje påvist fuktskadar eller spor etter skadedyr. Vindauge og dører er plassert utanfor våtsone.

Ventilasjon er løyst med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Overflatene vurderast å vere i god stand utan synlege avvik på synfaringsdagen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.3.2 Overflate gulv

Badet har flislagt gulv. Det er ikkje påvist riss eller sprekker i fliser eller fuger. Golvet er etablert på sponplater på bjelkelag, men underliggande plater er ikkje tilgjengelege for kontroll då konstruksjonen er lukka. Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikkje registrert knirk i golvet, og det er ikkje observert flekker eller andre skadar på overflata.

Det er registrert bom (hulrom) i fleire fliser jamt over gulvflata. Dette kan indikere mangelfull limdekning under flisene, noko som kan vere relatert til bruk av fliser i storformat. Forholdet kan medføre auka risiko for vidare løysing av fliser over tid.

Badet har to sluk, eitt ved badekar og eitt i dusjsone. Fall på gulv utanfor dusjsone er målt til om lag 1:170 og 1:140, noko som er mindre enn kravet på 1:100. Det er registrert lokalt fall mot sluk ved badekar. Fall i dusjsone er vurdert som tilfredsstillande.

Det er registrert avvikande fall på gulv utanfor dusjsone. Vidare er det ikkje etablert membranoppkant minimum 15 mm over ferdig topp flis ved dørterskel. Forholdet er vurdert opp mot dagens krav og inneber redusert tryggleik mot fukt i tilstøytande rom ved vannsøl eller lekkasje.

Merknader:

TG 1

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran og tettesjikt er frå byggeår 2019. Det er ikkje påvist avvik knytt til sluk, rørgjennomføringar, mansjetter eller klemring. Sluk er tilgjengeleg, og det er mogleg å utføre reingjering. Det er ikkje observert teikn til feil utføring, feil materialval, skadeleg fukt eller utetttheiter. Arbeidet vurderast som fagmessig utført. Det er gjennomført hullboring frå trappehol i området ved dusjsone. Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 1

8.1 Kjøkken

Kjøkkenet er innreidd med innreiing frå IKEA med laminat benkeplate. Det er etablert sprutplate (backsplash) på vegg bak koketopp. Vask er plassert under vindaug.

Vanninstallasjonane på kjøkkenet er frå byggeår 2019.

Det er registrert knirk i golvet. Knirken vurderast å ha samband med golvkonstruksjonen, der golvet er oppbygd med bjelkar over berande bjelkar. Oppføringsbjelkane er ikkje limt mot sponplategolv, noko som kan gi bevegelse og knirk. Det er elles ikkje observert skader eller fuktskjolder på golvet.

Det er ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar ved utført fuktmåling på gulv. Trykk i vannkran og avrenning frå avløp vurderast som tilfredsstillande. Det er heller ikkje påvist symptom på fukt eller råte i nabokonstruksjonar.

Kjøkkeninnreiing og overflater framstår som funksjonelle og i normal god stand på synfaringsdagen, utan synlege teikn til skadar eller fuktpåverknad utover normal bruksslitasje.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Rom i underetasjen er innreidd i byggeår 2019. Vegger og himlingar har platekledde overflater. På grunn av platekledning er det ikkje mogleg å kontrollere eventuelle riss, sprekker, setningar eller påverknad frå jordtrykk bak konstruksjonane.

Det er ikkje registrert fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp, spor etter sopp, råteskadar eller skadedyr på synfaringsdagen.

Ventilasjon er løyst med balansert ventilasjonsanlegg, og ventileringa av rom under terreng vurderast som tilfredsstillande.

Det er ikkje etablert diffusjonssperre i rom under terreng.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Golv i underetasjen framstår i god stand. Det er ikkje registrert knirk, setningar, sprekker i fuger eller avvik i overgangar og skjøter. Det er heller ikkje påvist spor etter sopp, råteskadar eller skadedyr på synfaringsdagen. Golvet er etablert som innreidd golv på betongplate. Eventuell diffusjonssperre mot grunnen er ikkje tilgjengeleg for kontroll utan destruktive inngrep.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført hullboring i bod i underetasjen, og konstruksjonen er kontrollert med eigna fuktmåleverktøy. Det er ikkje registrert forhøgde fuktverdiar på synfaringsdagen.

Underetasjen har ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft og avtrekk vurderast som tilfredsstillande, og romma framstår som godt ventilerte.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VANNRØYR:

Vanninstallasjonane er frå byggeår 2019. Hovudstoppekran er lokalisert i teknisk rom og er funksjonstesta på synfaringsdagen utan merknad.

Innvendige vannrør er i hovudsak skjult i konstruksjonar og er berre synlege og tilgjengelege i vannfordelarskap i teknisk rom. Frå fordelarskap er det etablert avrenning til sluk i teknisk rom for eventuelt lekkasjevatn.

Det er framlagt dokumentasjon i form av faktura frå rørleggarbedrift. Anlegget vert ikkje vurdert som utgått på dato.

AVLØPSRØYR:

Avløpsrøyra er i hovudsak skjult i golv og vegg og er difor ikkje tilgjengelege for visuell kontroll. Vannlåser under servantar og kjøkkenvask er kontrollert.

Stakepunkt plassert bak inspeksjonsluke ved inngangsparti. Sluk, toalett og anna sanitærutstyr vert og ofte nytta som stakepunkt ved behov.

Lufting av avløpssystemet via avløpskanal over tak. Gjer merksam på at det er nytta Decra sin lågtbyggande takpanne for gjennomføringa i tak. Denne vert dekkja av snø på vinteren og kan gje redusert avløpslufting.

Framlagt dokumentasjon er faktura frå rørleggarbedrift. Anlegget vurderast ikkje som utgått på dato.

WC:

Det er etablert WC med innebygd sisterne på begge bad. Det er registrert spalte under toalettskål, som legg til rette for drenering og synleggjering av eventuelt lekkasjevatn frå sisterna.

Inspeksjonsmoglegheit er etablert via trykkplate for nedtrekk. Det er ikkje etablert inspeksjonsmoglegheit frå baksida av sisterna.

Dokumentasjon er avgrensa til biletedokumentasjon av membran bak sisterne samt faktura frå røyrleggarbedrift.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er frå byggeår 2019. Beredaren er plassert i teknisk rom med sluk i golv, som gir tilfredsstillande lekkasjesikring. Det er ikkje observert avdrypp, fuktskjolder eller andre teikn til lekkasje på synfaringsdagen. Plassering og utføring vurderast som tilfredsstillande.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

10.5 Ventilasjon

Det er ikkje påvist lukt frå ventilasjonsanlegget på synfaringsdagen. Ventilasjonsanlegget er frå byggeår 2019. Anlegget vart sist inspisert og reingjort i 2019, og er ikkje fornya sidan. Filter er skifta i januar 2026. Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk i dei respektive romma. Det er ikkje observert fukt eller mugg i filter. Det er etablert spalte under dørblad for gjennomstrauming av luft mellom rom. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på innregulering av ventilasjonsanlegget. Luftutveksling og funksjon vurderast likevel som tilfredsstillande basert på visuell kontroll og bruk. Det anbefalast likevett å gjennomgå ein innregulering av ventilasjonsanlegget for optimal bruk, om dette ikkje er gjort frå byggeår.

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

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

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår.

El. Anlegg: Sikringskap framstår i normal stand. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Det vart ikkje registrert synlege teikn til varmgang eller termiske skadar.

Det er framlagt samsvarserklæring frå nyoppføring av anlegget i 2019 og utviding av anlegget med straum til frittstående bod i 2020. I sikringskap ligg deg dokumentasjon på montert el-billadar, ukjent årstall. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg. Det er elles ikkje opplyst om fleire endringar på det elektriske anlegget.

Heimelshavar opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyising av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

Det er ikkje opplyst om det siste tilsyn frå Det Lokale Eltilsyn (DLE). (Ikkje utført på bustaden sidan byggeår)

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplystast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive 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."

TG2 – Merknad/moderat avvik

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

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

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

BRANN:

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

I denne bustaden er det:

- Seriekopla røykvarslarar i under etasje og 1. etasje tilkopla sentral
- Seriekopla røykvarslarar på soverom i underetasje og 1. etasje. Batteridrevne. (Heile røykvarslaren må skiftast ca. kvart 5. år.)

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

- 6 Liter skumapparat på teknisk rom.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Manglande beslag på nedre vannstokk kan medføre at vatn vert ståande mot treverk, noko som over tid aukar risikoen for fuktskadar, råte og redusert funksjon i vindaugskonstruksjonen. Konsekvens: Dersom forholdet ikkje vert utbetra, kan det på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon av vannstokk og eventuelt delar av vindauget, med tilhøyrande kostnader.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Bom i fliser kan føre til vidare løysing av fliser over tid, særleg ved normal bruk og punktvis belastning. Avgrensa fall utanfor dusjsone kan medføre at vatn ikkje vert tilstrekkeleg leidd mot sluk, med påfølgjande vannsamling på golv og auka fuktpåverknad i overflatesjiktet. Konsekvens: Forholda kan føre til auka slitasje på golvoverflata og redusert levetid på flislaget. Over tid kan dette medføre auka fuktbelastning, lausnande fliser og behov for utbetring eller rehabilitering av golvet.
7.3.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Risiko: Bom i fliser kan føre til vidare løysing av fliser over tid, særleg ved normal bruk og punktvis belastning. Avgrensa fall utanfor dusjsone kan medføre at vatn ikkje vert tilstrekkeleg leidd mot sluk, med påfølgjande vannsamling på golv og auka fuktpåverknad i overflatesjiktet. Konsekvens: Forholda kan føre til auka slitasje på golvoverflata og redusert levetid på flislaget. Over tid kan dette medføre auka fuktbelastning, lausnande fliser og behov for utbetring eller rehabilitering av golvet.