EIERSKIFTERAPPORT™

BUSTAD MED GARASJE

GAMLE SKULEPLASSEN 5, 6996 VADHEIM



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
1 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
7 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
17 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.

Takstmann
Geir-Jonny Folkestad
Abrahamhjellen 15
6814 Førde
geir@sunnfjordtakstservice.no
Tlf: 91106452

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 eigedom.

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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 brannteknisk 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:36, Bnr: 51
Hjemmelshaver:	Grethe Eri, Annette Eri Norevik, Tonje Eri Norevik, Linda Norevik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	I følgje kommunekart 536 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 18 103,-
Forsikringsforhold:	Sparebank 1. standard polis nr. 32731888 forsikring.
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	1915

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		03.02.2026
Forutsetninger:		Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverende levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør hulltaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfeller. På grunn av bustaden sin alder og vedlikeholdsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredstiler dagens føreskrifter og krav. Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfeller vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekka til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator og hulltaking frå tilstøtande rom eller i rom frå underetasje. Opplysninger frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller vere vanskeleg å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Forutsetning for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfeller kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antydning/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. Hjemelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.
Oppdragsgiver:		Annette Eri Norevik
Tilstede under befaringen:		Grethe Eri
Fuktmåler benyttet:		Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tilnærma flat tomt som er opparbeid med plen, blomsterbed, prydbusker. Støypte forstøttningsmurar og støypt platting ved inngangsparti med skiferheller, og delvis asfalt og grus på tun., Ved ingangsparti til 1 etasje og kjellar er det støupt trapp.
Uteområdet framstår som godt opparbeid.
Det er utsikt frå bustaden mot sør og det er turstiar i nærliggande områder.

I følgje hjemelshaver er det avtalt med kommune om noko bytting av tomtområdet til eigendommen, men dette er ikkje utført eller tinglyst.

PARKERING.
Parkering i garasje og på tun til eigedomen.

MAKEBYTTE AV EIGEDOM.
I følgje hjemelshaver er det inngått avtale med Høyanger kommune om makebytte ang. eigedomsareal.
Det er forebels ikkje føretatt oppmålingsforettning i forbindelse med makebytte.
Viser til framlagt avtale mellom hjemelshaver og Høyanger kommune.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av sparesteinsmur og støypt golv på planerte massar. Etasjeskilje av trebjelkelag som er delvis isolert. Uisolerte yttervegger av lafta tømmerveggar som er utvendig kledd med liggande trekledning på fasade. Vindauge med 1 og 2-lags glass i malte trekarmar. Takkonstruksjon med saltaksform med ark mot sør, tekka med skiferheller og undertak av taktro. Veranda til 1 etasje med utgang frå stove mot sør oppført av betongkonstruksjonar med rekkverk i trekonstruksjonar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 1915 og er bygd etter byggeskikk og forskrifter frå oppføringstidspunktet. Bygningen tilfredsstiller difor ikkje dagens krav til utførelse, isolasjonsevne og tekniske løysingar.

Bustader frå denne perioden har normalt konstruksjonar og bygningsdelar med høg alder og varierande vedlikehaldsnivå. Det må påreknast behov for løpande vedlikehald, oppgradering og utskifting av bygningsdelar som følgje av alder, slitasje og teknisk levetid.

Rehabilitering eller bruksendring av bustaden kan utløyse krav etter gjeldande byggtekniske forskrifter. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast utan destruktive inngrep i konstruksjonane.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid igjen og framstår i god stand på synfaringsdagen.

ANNET:

OPPLYSNINGAR FRÅ HJEMELSHAVARANE.
Hjemelshavarane har ikkje sjølve budd i bustaden. Bustaden har over lengre tid vore nytta av andre, og hjemelshavarane har difor avgrensa kjennskap til bustaden sin tilstand, vedlikehaldshistorikk og eventuelle tidlegare skadar eller utbetringar. Informasjonsgrunnlaget for takstmann er på bakgrunn av dette avgrensa.

Opplysningar som er gitt av hjemelshavarane er derfor baserte på avgrensa kunnskap. Det kan ikkje utelukkast at det kan vere forhold ved bustaden som hjemelshavarane ikkje er kjende med, og som difor ikkje er opplyste til takstmann.

OPPVARMING BUSTADEN.
Det er installert stråleomn på badet på loftet og luft til luft varmepumpe i stove, og det er eldstad i stove og kjellar.

Det er ikkje montert brannhemande plate under feieluke på loft, og luke på loft har ikkje tilstrekkeleg avstand til brennbart materiale. Pipe og eldstad blir anbefalt kontrollert av brann/feievesen i forbindelse med eigarskifte.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.
Hjemelshaver opplyser at det ikkje er kjenskap til om det er skjeggkre eller andre skadedyr i bustaden då dei sjølv ikkje har budd i bustaden på mange år.

Det er registrert ekskrement etter mus på kaldtloft på synfaringsdagen.
I bustader av denne alder må ein gå utifrå at det kan ha vert mus, skjeggkre eller andre skadedyr i konstruksjonane sjølv om det ikkje er registrert av hjemelshaver.

ROMHØGDE.
Loft: Gang 2,46m, soverom NV 2,45m, soverom SV 2,46m, soverom S 2,45m, soverom Ø 2,46m, bad 2,38m, bod 2,47m. (Alle mål er til flate tak).
1 Etasje: Gang m/trapp 2,54m, kjøkken 2,42m, spise-stove 2,41m, peis-stove 2,40m, tv-stove 2,41m, bod m (Ikkje ferdig overflate i tak).
Kjellar: Kjellerrom 2,15m, toalett 2,15m, vaskekjeller m, snekkerbod 2,08m, bod ved toalett 2,06m.

Romhøgdene i bustaden er lågare enn dagens minstekrav i TEK17, men vurderast som vanlege og forskriftsmessige for oppføringstidspunktet. Dette blir rekna som eit tidsmessig forhold som normalt ikkje utløyser krav om utbetring i eksisterande bustader. Romhøgdene oppfyller ikkje dagens krav til varige opphaldsrom ved eventuell bruksendring, og rom kan difor ikkje reknast som godkjende opphaldsrom utan særskild godkjenning frå kommunen ved rehabilitering eller bruksendring.

PLANHET PÅ GOLV.
Loft: 46-48mm rettningsavvik, i tillegg er det registrert lokalt avvik på ca. 21mm over 2,0m lengde på soverom mot nordvest.
1 Etasje: 30-32mm rettningsavvik, i tillegg er det registrert lokalt avvik på ca. 11mm over 1,2m i spisetove ved kjøkkendør.
Underetasje: I underetasjen er det registrert merkbare retningsavvik i golv mot grunn fleire stader ved gange.

Romhøgde og retningsdifferanse i etasjeskiljet er målt på tilgjengelege, tilfeldige punkt med laser og meter. Det kan difor vere større avvik enn det som er registrert på dei målte punkta.

DOKUMENTKONTROLL:

- Kart, oppmåling og skyldeleingsforretning.
- Kart med info.
- Plankart.
- Eigedomsinformasjon.
- Matrikkelbrev.
- Teikningar.
- Egenerklæringar.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

OVERFLATE LOFT.
Gulv: Vinylflis og teppe i gang, våtromsbelegg på bad, og golvbelegg på øvrige rom.
Vegg: Tapet i gang, soverom mot SV, soverom mot S, og bod, malte strier på soverom mot Ø, og soverom mot NV.
Tak: Malte slette flater i alle flate tak.

OVERFLATE 1 ETASJE.
Gulv: Parkett i stover, golvbelegg i øvrige rom.
Vegg: Malte trefiberplater med panelmønster i bod, panel i gang, tapet i øvrige rom.
Tak: Bod uten takoverflater, panel i øvrige rom.

OVERFLATE UNDERETASJE.
Gulv: Oppfora tregolv i snekkerbod, støypt golv mot grunn i øvrige rom.
Vegg: Ubehandla og malte murveggar.
Tak: Ikkje takoverflater i kjeller der det er synlege bjelkar og/eller synleg isolasjon.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bustaden har overflater og bygningsdelar hovedsakleg av eldre standard med noko varierande alder og utføringsnivå. Det er registrert bruksslittasje på overflater, fuktskjolder og fuktskader på tak og veggar i enkelte rom på loft. Det er fuktskade på vegg i stove, rennemerker på pipe på loft etter lekkasje rundt pipe, og det er registrert noko knirk i etasjeskiljere enkelte plassar. Det er sprekkdanning i nokon ytterveggar og innvendige veggar i 1 etasje. Delar av loft og hovudetasje har oppgraderte overflater etter byggjeår, men med varierande detaljutføring og alder. Vindauge og karmar har varierande alder og framstår med elde/slitasje og har brukt opp sin forventa brukstid, og har behov for utskifting. Bustaden framstår funksjonell, men med estetiske og handverksmessige forhold som bør utbetrast.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggtekniske forhold som er relevante ved eierskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemelshaver/kontaktperson opplyser:

1980 - Oppgradert elektrisk anlegg
1984 - Bytta vindauge i 1 etasje.
1984 - Bygd bad på loft.
1984 - Bytta verandadør.
1984 - Montert nytt kjøkken.
1995 - Bytta vindauger på loft.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 100 000,-	
- Fradrag:	3 800 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 300 000,-	**1 300 000,-**
Verdi garasje som ny i dag:	280 000,-	
- Fradrag:	180 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	100 000,-	**100 000,-**
Tomteverdi:		**500 000,-**
Markedsverdi (normal salgsverdi):		**= 1 250 000,-**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		*1 000 000,-*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Berekning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nemnt i takstrapporten når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand av bustaden. Det er i takstverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig frådrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørande vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I frådraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått frådrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksom på at normal salsverdi er det takstmannen anser som sannsynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av bustaden.

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
Loft.	62			
1 etasje.	65			6
Kjeller.	58			
SUM BYGNING	185			6
SUM BRA	185			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje.		35		
SUM BYGNING		35		
SUM BRA	35			

BRA-i:

Loft.
Gang (5,4m²), soverom NV (8,4m²), soverom SV (11,1m²), soverom S (9,0m²), soverom Ø (6,2m²), bad (4,2m²), bod (5,2m²).

1 Etasje.
Gang m/trapp (8,1m²), kjøkken (12,2m²), spise-stove (13,0m²), peis-stove (18,3m²), tv-stove (9,9m²), bod (0,7m²).

Kjellar.
Kjellerrom (38,0m²), toalett (1,1m²), vaskekjeller (6,6m²), snekkerbod (7,4m²), bod ved toalett (3,6m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoareal for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikkje medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BRA i arealoppstillinga.

Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndigheitene.

Sidan det er eigne målereglar for loft med skråtak, må ein vere merksam på at golvareal på loft ikkje er det same som BRA-i. BRA-i (bruksareal) er det måleverdig areale på loft som kan brukast til opphald og tel med i total bruksareal, medan golvarealet på loft omfattar heile golvet inkludert areal under skråtak som ikkje er målbart.

Kott på loft er ikkje tatt med under BRA-i i areal oppstillinga då kott ikkje har måleverdige areal i henhold til målereglar for loft. Utvendig kott ved trapp til 1 etasje er ikkje tatt med under BRA-e i areal oppstillinga då kott ikkje har måleverdige areal i henhold til målereglar.

GARASJE / UTHUS:

Det er oppført garasje i 1961 på tilsaman 35m², der sjølve garasjen er på ca. 19m², bod mot nord er på ca. 16m². Garasje er fundamentert på planerte masser med plate på terreng av plasstøypt betongkonstruksjonar. Over plate på terreng er det veggar av 4" uisolerte trekonstruksjonar med liggande ytterkledning på fasade. Takkonstruksjonar av plassbygde takstolar med saltaksform tekka med stålplater. På loft er det tregolv på bjelkar. Garasjeloft tilfredstiller ikkje målereglar for arealmåling og er derfor ikkje tatt med i arealoppstillinga. I garasjen er det eldre vippeport uten motor.
Garasje framstår generelt med eldre standard og behov for vedlikehald. Grunnmur flassar, rusta stålplater på tak, eit knust vindauge, og vindauger som framstår med elde, slittasje og fuktskader. Veggkledning framstår med behov for vedlikehald.

Taktekking, veggkledning, og vindauger har brukt opp sin forventa brukstid, og framstår med slittasje og skader og blir vurdert til å ha behov for utskifting.

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:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og Takstmester med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

27/03/2026



Geir-Jonny Folkestad

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

I følgje Norges Geologiske Undersøkelse ligg eigendomen i området med breelvavsetning.

Fundamentering er ikkje vurdert då den ligger under bakkenivå.
Det bemerkes at utfora veggar under utvendig terrengnivå er eit kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og det derfor er viktig med utvendig isolering av grunnmur, fuktsikring av grunnmur mot terreng og god drenering rundt grunnmuren.

Følgende forhold er observert ved bygningen:
- Grunnmur er oppført av sparesteinsmur som er malt.
- Grunnmur er ikkje fuktsikra utvendig.
- Grunnmur er ikkje utvendig isolert noko som kan medføre innvendige kondensskader.
- Det er registrert fukt, saltutslag og maling som flassar på innside og utside av grunnmur mot terreng.
- Fukt på innside av grunnmur kan kome av manglande utvendig isolasjon og fuktsikring som fører til kondensering, eller at det ikkje er tilstrekkeleg fuktsikring og drenering rundt grunnmur.
- Det er registrert fukt i golv mot grunn som kan komme av fuktvandring i betonggolv frå grunnen.

Hjemelshaver opplyser at ved ekstremvêr kjem det vatn gjennom grunnmuren til kjeller.
Ved høg vannstand i elva ved eigendommen kan grunnvann stige opp i kjellar.

Dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Dreneringen er vurdert å være frå byggeår (1915) og har passert sin forventa levetid.
Den tekniske tilstanden på dreneringen er ukjent på synfaringsdagen.

Merknader:

Drenering: Forventet levetid på 30 år.
Fundamentering er ikkje vurdert då den ligg under bakkenivå.
Drenering er ikkje tilgjengeleg for inspeksjon på synfaringsdagen, og teknisk tilstand er vurdert ut frå alder og tilgjengelege opplysningar.
Eigedomen ligg i område med breelvavsetning i følgje NGU, noko som kan påverke fuktforhold i grunnen.

TG 3 – registrert aktiv fuktinntrenging, manglande fuktsikring og drenering frå byggjeår.



Ingen 1.2 Krypekjeller

I følge hjemelshaver er det ikkje krypkjellar eller blindkjeller i tilknyttning til bustaden.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold rundt bustaden.
Det blir vurdert til å vere flatt terreng rundt bustaden som økar risiko for fuktbelastning av grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren.
Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur.

Merknader:

Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege terrengflater.

TG2 pga. manglande terrengfall og auka risiko for fuktbelastning.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon.
For kontroll krevst det destruktive opningar, noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen.
Det kan difor ikkje utelukkast at det kan førekomme fukt- eller råteskadar i konstruksjonen bak kledninga der det allereie er registrert skadar i kledningen.

Følgende forhold er observert:
- Usolerte tømmerveggar som er utvendig kledd med liggande trekledning på fasade.
- Det er ikkje påvist tilstrekkeleg lufting bak veggkledning ved visuell synfaring.
- Utvendig kledning framstår med elde og slitasje og har behov for vedlikehold/utskifting.
- Det er registrert spredt fukt/råteskader og nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord.
- Veggkledning er montert mot vannbord over vindauger, og er utsatt for fukt og råteskader.
- På vegg mot sør er det registrert fukt/råteskader på innside av veggen på loft og i stove.
- Det er ikkje montert museband under veggkledning.

Merknader:

Veggkonstruksjonen er lukka og ikkje kontrollert bak kledninga.
Vurderingen er basert på visuell synfaring og utført stikktaking på typiske utsatte plassar, blant anna i nedkant av kledning og rundt vindauger. Bakomliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten inngrep.
Det kan difor ikkje utelukkast at det føreligg skjulte fukt- eller råteskadar bak kledninga.

Manglende museband og enkelte åpninger ved overganger vurderes som normalt for byggets alder, men kan gi tilgang for smådyr.

TGiu pga. veggkonstruksjonen ikkje er mogleg å kontrollere då det er ein lukka konstruksjon.
TG3 pga.det er registrerte fukt- og råteskadar utvendig og innvendig, samt mangelfull detaljutføring.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger med 1- og 2-lags glass i malte trekarmar.
Loft.
- Vindauger på loft frå 1995 med 2-lags glass
- Takvindauge i trappoppgang frå 1915 med 1-lags glass
- Takvindauge på bad med ukjent produksjonsår og med 2-lags glass

1 etasje.
- Vindauger i 1 etasje frå 1986 med 2-lags glass, kjøkkenvindeuge frå 1995.

Underetasje/kjeller.
- Vindauger i kjellar frå 1915 med 1-lags glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i bustaden.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader innvendig og utvendig på enkelte vindauger.
- Takvindauge i trappeoppgang til loft er knust og har behov for utskifting.
- Lukkemekanismen til vindauge i tv-stove er defekt og vindauge let seg ikkje lukke.
- Utvendige vindaugslister er montert tett mot vannbeslag under vindauga, og er utsatt for fukt og råteskader.
- Vindauger i bustaden har brukt opp sin forventa brukstid, og blir vurdert som modne for utskifting.

DØRER.
Ytterdør til 1 etasje med glassfelt frå 1987 i følgje hjemelshaver.
Verandadør i stove med glassfelt frå 1985 i følgje hjemelshaver.
Ytterdør til kjellar med glassfelt frå 1984 i følgje hjemelshaver.

Følgende forhold er observert:
- Ytterdør framstår med elde, slitasje og er modne for utskifting.
- Verandadør er defekt og lar seg ikkje opne.
- Verandadør framstår med punktert vindauge, elde og slitasje, og er modne for utskifting.
- Kjellerdør framstår med elde, slitasje og fukt, og er modne for utskifting.

Det er videre registrert avvik ved beslag, vannbord, omramming og vindaugslister, herunder tett montering mot vannbord og manglande dryppkant.
Fleire vindauger og ytterdører har synlig slitasje og fuktpåvirkning i overflater.

Vindauge, karmar og dører har ein alder der tettingslister, treverk og beslag har redusert funksjon og slitestyrke.
Det er registrert punkterte glas og svake detaljar ved vassbord, noko som indikerer redusert motstand mot nedbør og fuktpåverknad.
Vindauge på loft nærmar seg forventa levetid. Takvindauge på loft samt vindauge og dører i 1. etasje og kjellar har passert forventa levetid.

Merknader:

Vinduer og ytterdører med glass: Forventet levetid på 40.

Vurderinga er basert på visuell kontroll og enkel funksjonstesting av tilfeldig utvalgte vindauger og dører.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll alene.

Det er registrert fuktskjolder i enkelte vindaugskarmar på synfaringsdagen som bør kontrollerast nærmere av fagperson med kompetanse innen tømrer- og bygningsarbeider. Bakomliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller kontrollert med destruktive inngrep.

Fleire vindauge og dører har passert forventa levetid.

TG2 pga. generelt vedlikehaldsbehov og alder.
TG3 pga. knust takvindauge, defekt verandadør og registrerte fuktskadar.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak takkonstruksjon av plassbygde taksperre med taktekking av skiferstein, og undertak av suetaksbord. Takkonstruksjon og taktekking er synfart frå bakken og kaldtloft, det er overskya og nedbør på synfaringsdagen.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert fuktskjolder og tegn til soppdannelse i takkonstruksjonen på kaldtloft.
- Det er registrert fuktskjolder rundt takgjennomføringer på kaldtloft.
- Det er ikkje luftespalter under takutstikk, øvrig del av takkonstruksjonen på loftetasje er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.
- Det er observert ekskrementer etter mus på kaldtloft.
- Det blir registrert aktivitet etter borebiller i konstruksjonane.
- Det er fuktskade på vegg i trapperom og på soverom på sørside av bustaden etter lekkasje i takkonstruksjonen.
- Det er fuktskjolder og renne merker rundt pipe etter lekkasje rundt pipe.
- På tak over bislag ved inngangsparti blir det registrert skada og manglande takstein. Taktekking, undertak og takkonstruksjonen blir vurdert til å ha behov for utskifting.

Ved fuktmåling blir det ikkje registrert forhøga fuktverdiar i fuktskjolder rundt pipe og fuktskada veggar på synfaringsdagen.
Det har vert stabilt tørt vêr i ein lengre periode før synfaring, som kan ha ført til uttørking av evt. fukt frå konstruksjonane på kaldtloft.
Anbefaler ny fuktmåling etter ein periode med nedbørsvêr.

I følgje hjemelshaver/kontaktperson er lekkasje i taktekkinga utbetra ved eigeninnsats på 80 tallet og resultattet er uvisst, men takteking og undertak er med elde og slittasje og har brukt opp sin forventa brukstid.
Taktekking og undertak blir vurdert til å ha behov for utskifting.

Merknader:

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Takkonstruksjon og taktekking er synfart frå bakken og kaldtloft.
Øvrige delar av konstruksjonen er ikkje tilgjengelege utan destruktive inngrep.
I følgje hjemelshaver er lekkasje i taktekkinga utbetra, men konstruksjonen viser skader etter tidlegare fuktpåverknad.

Det er påvist fuktskjolder og skader etter lekkasje i tilgjengelege delar av takkonstruksjonen og loftetasje, dette gir grunnlag for TG3.

Vurderinga er basert på visuell synfaring utan inngrep. Fuktskjolder kan være påvirka av både lekkasjer og kondensforhold, og årsak kan ikkje fastslåast entydig utan vidare undersøkelsar.
Det som er observert, er tilstrekkeleg til å vurdere risikoen som høg, sjølv om ikkje alle delar var tilgjengelege for kontroll.

TGiu pga. delar av takkonstruksjonen er lukka og ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive inngrep (skråtak).
TG3 pga. registrerte lekkasjespor, soppdanning, manglande/skada takstein og oppbrukt levetid på taktekking og undertak.



TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1915

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, lekter, yttertekking, beslag, takgjennomføringer, innfestinger og overganger er ikkje kontrollert frå takflata, då det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket på synfaringsdagen.
Takkonstruksjonen er kontrollert frå bakkenivå og kaldtloft der dette har vært mogleg.

Taktekking består av skiferstein og undertak av taktro. Undertaket er ikke synlig kontrollert i sin heilhet.
Det er registrert ein del mose på taktekking som vil kunne føre til lekkasje i taktekkinga.

Takrenner.
Følgande forhold er observert:
- Det er retningsavvik på takrenner
- Det er tegn til nedbøying av takrenner etter belastning av snø.
- Det er registrert tegn til lekkasjer takrenneskjøytar på begge side av bygningen.
- Takrenner har brukt opp sin forventa brukstid og blir vurdert til å ha behov for utskifting.

Pipe og høyde på pipe er ikke kontrollert grunnet manglende sikker tilkomst.
Det er registrert branntekniske avvik ved pipe, herunder:
- Manglende brannhemmande plate ved feieluke på loft.
- Lekkasje og rannemerker på pipe på loft.
- Utilstrekkelig avstand frå sotluke på loft til brennbart materiale.
- Sprekker og avskalling av murpuss på pipe i kjellar.

Pipe og eldstad er kun visuelt vurdert og ikkje røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved synfaring.
Underteiknande har ikkje spesiell kompetanse vedr. vurdering av eldstad og pipe, eldstad og pipe blir anbefalt kontrollert av brann/feievesen ved eigarskifte.

Merknader:

Vurderinga er basert på visuell synfaring uten bruk av stige, lift eller sikringsutstyr. Tilstanden på undertak, beslag, takgjennomføringar og pipe er derfor ikke kjent.

Undertak, lekter, beslag, gjennomføringar og overgangar er ikkje kontrollert frå takflata då det ikkje var sikkerheitsmessig forsvarleg å ferdast på taket.
Undertaket er ikkje synleg kontrollert i sin heilskap.
Pipe og pipehøgde er ikkje kontrollert grunna manglande sikker tilkomst.

TGiu pga. undertak, beslag og gjennomføringar ikkje er kontrollert frå takflata.
TG2 pga. mose på taktekking og generelt vedlikehaldsbehov.
TG3 pga. lekkasje i takrenneskjøytar, lekkasje og rennemerker på pipe på loft, og registrerte branntekniske avvik ved pipe og eldstad.



5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftskonstruksjonen er oppført samtidig med bustaden.
Konstruksjonen er inspisert fra tilgjengelige inspeksjonspunkter, herunder kaldt loft.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert utett og uisolert loftsluke med luftlekkasje mot kaldt loft.
- Konstruksjonen framstår med begrensa luftig på synfaringsdagen.
- Det er ikkje tilstrekkeleg luftespalte i overgang mellom bjelkelag og undertak, og det er ikkje ventil i endevegger for lufting av kaldtloft.
- Det er registrert fuktskjolder og antatt soppdanelse i undertak og takkonstruksjonen.
- Det er registrert ekskrement etter mus på kaldloft.
- Det er registrert større fuktskade i vegg og tak på soverom mot sørvest og i vegg i trappeoppgang etter lekkasje frå tak.
- Det er registrert fuktskjolder på enkelte soverom på loft.

Lekkasje er i følgje hjemelshaver utbetra.

Det er blir ikkje regisrert dampseperre på loft til kald sone og loftsluke tettar ikkje tilstrekkeleg mot tak noko som fører til luftlekkasje og varmetap til kaldtloft, som kan vere medvirkande årsak til fukt og soppdannelse i konstruksjonane.

Merknader:

Kaldloftet er inspisert frå tilgjengelege inspeksjonspunkt.
Lufting, dampsperre og konstruksjonsdetaljar er ikkje fullt synlege utan destruktive inngrep.

TGiu pga. delar av konstruksjonen ikkje er tilgjengeleg for kontroll utan destruktive inngrep.
TG3 pga. mangelfull ventilering, luftlekkasje og registrerte fuktskade i tak og veggar på soverom og i trappeoppgang.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Veranda er på ca. 6m² med utgang frå stove mot sør.
Veranda er med støypte konstruksjonar over inngangsparti til kjeller, og rekkverk i malte trekonstruksjonar.

Følgende forhold er observert:
- Rekkverk og topplank framstår med slittasje, fukt og råteskader og blir vurdert til å ha behov for utskifting.
- Det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde på veranda, målt rekkverkshøgde er ca.86cm (krav 100cm).
- Støypt veranda på husfasade mot sør er ikkje tekka med smøremembran.
- Det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå veranda til veggkledning og rekkverk som er utsatt for fukt og råteskader.
- Det blir registrert tegn til fukt/råteskade i nedre del av veggkledning og på rekkverk.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuell synfaring uten destruktive inngrep.
Det er ikkje utført destruktiv kontroll av innfesting eller skjult understøtting. Vurdering er basert på visuell synfaring av tilgjengelege delar.

Rekkverkshøgde er målt til ca. 86cm (krav 100 cm).
Det er registrert fukt- og råteskadar i nedre del av veggkledning og på rekkverk.
Veranda og rekkverk blir vurdert til å ha behov for oppgradering.

TG3 pga. registrerte råteskadar og utilstrekkeleg rekkverkshøgde.



7. Våtrom

7.1 Bad loft

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad med byggeår 1984 og utført etter daværande byggeforskrift (TEK65).
Veggar er utført med slette baderomsplater. Tak er utført med malte takplater.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og slette frontart, badekar og golvmontert toalett.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt.
Tilkomst bak badekar og innredning er begrensa.

Følgende forhold er observert:
- Underkant av baderomsplater er ikkje forsegla med våtromsilikon.
- Skøyter mellom baderomsplater er ikkje forsegla med våtromsilikon.
- Det er registrert fuktskade i plateskøyt i disjsone.
- Monteringshull i baderomsplater i våtsone.
- Takvindauge i våtsone er ikkje laga av egna materiale for bruk i våtsone.
- Byggningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Vegger under og bak badekar samt underkant av veggplater er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet manglende tilkomst på synfaringsdagen.

Merknader:

Kun lett synlige og tilgjengelige flater og installasjonar er kontrollert. Rørføringar bak innredning og badekar samt tettesjikt bak overflater er ikkje kontrollert, da dette krever destruktive inngrep.
Det føreligg ikkje dokumentasjon på røyrføringar og tettesjikt.

Tilkomst bak badekar og innreiing er avgrensa.
Vegger under og bak badekar samt underkant av veggplater er ikkje tilgjengelege for kontroll.

Byggningsdelen har passert forventet teknisk levetid basert på alder og utførelse.

TGiu pga. manglande tilkomst bak badekar og innreiing for kontroll.
TG3 pga. mangelfull tetting i våtsone, registrert fuktskade og feil materialbruk i våtsone.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet er oppført etter forskriftsnivå gjeldande på oppføringstidspunktet (TEK65). Krava til fall og terskelutforming var då mindre detaljerte enn etter dagens regelverk.

Vurderingen er basert på visuell synfaring av tilgjengelige flater og gjeldande forskrifter på oppføringstidspunktet.

Det blir vurdert til å ikkje vere fall på golv til sluk, noko som var eit krav på oppføringstidspunktet.

Følgende forhold er observert:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt på golv.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er sprekker i sveieskjøt på våtromsbelegg.
- Byggningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Kun tilgjengelige overflater er kontrollert på synfaringsdagen.
Våtromsbelegg er ikkje kontrollert under badekar pga. manglande tilkomst på synfaeringsdagen.

Terskel er vurdert ut frå funksjon og evne til å hindre vassøl frå badet.

Merknader:

Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.
Våtromsbelegg er ikkje kontrollert under badekar grunna manglande tilkomst.
Terskel er vurdert ut frå funksjon og evne til å hindre vassøl frå badet.

TGiu pga. manglande tilkomst under badekar.
TG3 pga. manglande fall til sluk og svekka tettheit i golvoverflata.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1984, våtromsbelegg

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring er utført i plast. Våtromsbelegg er ført til sluk.

Det er ikkje tilkomst til sluk for kontroll på synfaringsdagen, det blir anbefalt nærmare kontroll ved evt. eigarskifte.

Det er registrert flere avvik i utførelsen av tettesjiktet:
- Sveiseskøyt til våtromsbelegg har sprekker.
- Rørgjennomføringar i veggar er ikke tilstrekkeleg tetta.
- Toalett er innfestet gjennom våtromsbelegget og har punktert tettesjikt på golv.

Det er føretatt hulltaking i vegg frå soverom der det ikkje blir registrert fukt i vegg ved fuktmåling.

Merknader:

Vinylbelegg til våtrom: Forventet levetid på 25 år.
Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Våtromet har brukt opp sin forventa brukstid, og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Det er ikkje tilkomst til sluk for kontroll på synfaringsdagen.
Det er føretatt hulltaking i vegg frå soverom der det ikkje blei registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

TGiu pga. manglande tilkomst til sluk.
TG3 pga. sprekk i sveiseskjøt, mangelfull tetting ved røyrgjennomføringar og punktert tettesjikt.



7.2 Vaskekjellar

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med byggeår 1915.
Veggar er utført med sparesteinsmur som er innvendig malt. Tak er utført med malte takplater.
Vaskeromet er utstyrt med uttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Følgende forhold er observert:
- Det er ikkje godkjent tettesjikt på veggar til vaskerom.
- Det er registrert tegn til fukt, maling som flassar og saltutslag på murveggar i våtsone og mot terreng.
- Dør og vindauge i våtsone er ikkje laga av egna materiale for bruk i våtsone.
- Det er ventil med naturleg avtrekk i vindauge.

Merknader:

Vaskerommet er oppført i 1915, før det fanst nasjonale byggjeforskrifter med konkrete og detaljerte krav til våtrom og tettesjikt slik vi kjenner dei i dag.
Løysinga må derfor vurderast ut frå byggjeskikk på oppføringstidspunktet.

Våtrommet tilfredsstiller ikkje krav for våtrom, og bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard dersom det skal nyttast som våtrom.

Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.

TG2 pga. aldersrelatert konstruksjon utan tettesjikt sett opp mot dagens krav.
TG3 pga. registrert fukt, saltutslag og nedbryting av mur i våtsone og mot terreng.



TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Gulvet på vaskerommet er utført med støypt ubehandla golv mot grunn.

Følgende forhold er observert:
- Støypt golvoverflate uten godkjent tettesjikt.
- Det er registrert fukt og tegn til saltutslag på støypt golv mot grunn.
- Det er ikkje terskel ved dør.
- Byggningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Terskel er vurdert ut frå funksjon og evne til å hindre vassøl frå badet.

Merknader:

Rommet er oppført før det fanst nasjonale krav til moderne våtromsløysingar.
Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.

TG2 pga. aldersrelatert konstruksjon utan fuktsperre.
TG3 pga. registrert fukt, saltutslag og manglande sikring mot vassøl.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er uten godkjent tettesjikt på golv og veggar.

Følgende forhold er observert:
- Golv og veggar har ikkje godkjente overflater for våtrom.
- Det er registrert noko fukt og saltutslag på golv og veggar.
- Sluk har brukt opp sin brukstid og er rusta, og blir vurdert som moden for utskifting.
- Avløpsrøyr frå sluk under golv har brukt opp sin brukstid og blir vurdert til å ha behov for utskifting.

Det er ikkje praktisk mogleg å føreta hulltaking i vegg frå tilstøtande rom.
Det er føretatt fuktsøk på golv og veggar der det blei registrert forhøga fuktverdiar.

Våtromet har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader:

Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Vaskerommet er oppført i 1915, før det fanst nasjonale byggjeforskrifter med konkrete og detaljerte krav til våtrom og tettesjikt slik vi kjenner dei i dag.
Løysinga må derfor vurderast ut frå byggjeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg frå tilstøytande rom.
Det er utført fuktsøk på golv og veggar der det blei registrert forhøga fuktverdiar.

TG3 pga. manglande tettesjikt, registrert fukt og saltutslag på golv og veggar, samt sluk og avløpsrøyr som har brukt opp sin forventa brukstid.



7.3 Bad kjellar

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtrommet er frå 1915 og er etablert før det fanst nasjonale byggjeforskrifter med konkrete krav til våtrom og tettesjikt slik vi kjenner dei i dag. Løysinga må vurderast ut frå byggjeskikk på oppføringstidspunktet.

Følgende forhold er observert:
- Veggar består av mur-/betongkonstruksjon med måla overflater.
- Det er ikkje registrert synleg membran eller godkjent tettesjikt på veggar.
- Det er omfattande avskaling av maling og puss.
- Det er synlege fuktmerke og saltutslag, særleg på yttervegg.
- Deler av himling har open konstruksjon med synlege bjelkar og røyrføringar.
- Det er registrert misfarging og teikn til fuktpåverknad i himling.
- Vindauge i våtsone er ikkje laga av egna materiale for bruk i våtsone.
- Det blir ikkje registrert ventil i veggar eller tak for ventilering av rommet.

På bakgrunn av alder, registrerte fuktindikasjonar og manglande dokumentert tettesjikt tilfredsstiller ikkje overflatene dagens krav til våtrom.

Byggningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader:

Overflatene er av eldre utføring utan dokumentert tettesjikt. Registrerte fuktindikasjonar og saltutslag tyder på fuktpåverknad over tid. Løysinga har ikkje fuktsikring og medfører auka risiko for vidare fuktskadar i konstruksjonane.
Oppgradering må påreknast.

Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.

TG3 pga. omfattande fuktpåverknad, saltutslag, manglande tettesjikt og teknisk svikt i våtromskonstruksjonen.



TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Golv består av støypt golv mot grunn utan synleg overflatebelegg eller dokumentert tettesjikt.

Følgende forhold er observert:
- Ubehandla betongoverflate.
- Synlege fuktmerke og misfarging.
- Det er ikkje dokumentert falloppbygging mot sluk.
- Golvet tilfredsstiller ikkje krav til våtrom.

Byggningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader:

Overflatene er av eldre utføring utan dokumentert tettesjikt. Registrerte fuktindikasjonar og saltutslag tyder på fuktpåverknad over tid. Løysinga har ikkje tilfredsstillande fuktsikring og medfører auka risiko for vidare fuktskadar i konstruksjonane.
Oppgradering må påreknast.

Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.

TG3 pga. omfattande fuktpåverknad, saltutslag, manglande tettesjikt og teknisk svikt i våtromskonstruksjonen.



TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikkje registrert synleg membran eller dokumentasjon på etablert tettesjikt i golv eller på veggar.

Følgende forhold er observert:
- Sluk er av eldre type.
- Det er ikkje synleg klemring eller dokumentert tilkopling mellom sluk og tettesjikt.
- Avløpsrøyr framstår som eldre konstruksjon.
- På bakgrunn av alder og utføring må løysinga reknast å ha vesentleg auka risiko for fuktskadar i konstruksjonane.

Badet må påreknast oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og teknisk standard.
Badet har behov for totalrehabilitering og er ikkje funksjonelt som våtrom på synfaringsdagen.

Merknader:

Det er ikkje registrert membran eller dokumentasjon på tettesjikt. Sluk og avløpsløysing er av eldre dato og vurderast å ha passert normal brukstid. Manglande dokumentert samanhengande tettesjikt medfører vesentleg risiko for fuktskadar. Full oppgradering må påreknast.

TG3 pga. total mangel på tettesjikt, dokumentert fuktbelastning, og badet har behov for totalrehabilitering.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 etasje.

TG 2 8.1 Kjøkken 1 etasje.

Vanninstallasjonen er fra 1915

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har vanninstallasjoner frå byggjeår (1915), utført med kobberør vannforsyning og plastavløp i kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen består av innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat, samt frittståande hvitevarer.
Sjølve kjøkkeninnredninga er skifta i 1984 i følgje hjemelshaver.

Følgende forhold er observert:
- Kjøkkenet framstår med eldre standard og bruksslitasje.
- Deler av rørføringer og koblinger er ikke synlige uten demontering av innredning og er ikke kontrollert.
- Kjøkkeninnredning blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Det er ikke registrert fuktutslag ved fuktsøk rundt kjøleskap eller andre vanninstallasjonar på synfaringsdagen.

Det ble registrert normalt vasstrykk og tilfredsstillende avrenning frå avløp på synfaringsdagen.
Det er ikke registrert fuktutslag ved fuktsøk rundt kjøleskap eller andre vanninstallasjonar på synfaringsdagen.

Merknader:

Det blei registrert normalt vass-trykk og tilfredsstillande avrenning på synfaringsdagen.
Det er ikkje registrert fuktutslag ved fuktsøk rundt kjøleskap eller andre synlege vassinstallasjonar.
Røyrføringar og koplingar som ikkje er synlege utan demontering er ikkje kontrollert.

TG2 pga. alder på røyranlegg og kjøkkeninnreiing med auka risiko for lekkasje.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger og tak i underetasjen har overflater av ubehandla og malte murveggar. Det er ikkje takoverflater i kjeller der det er synlege bjelkar med stubbegolv og/eller synleg isolasjon.
Det er registrert ventiler i enkelte vegger og vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig med bustaden.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert fukt, saltutslag og avskalling av maling på grunnmursveggar mot terreng.
- Det er ikkje tilstrekkeleg ventilering av kjellar.

Merknader:

Rom under terreng er innreidd samtidig med bustaden.
Avgrensa ventilering gir auka risiko for vidare fuktskade.
Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.

Dei registrerte forholda gir isolert sett grunnlag for TG3. Det er likevel sett TG2 for «Veggenes og himlingens overflater» for å unngå dobbel kostnadsføring. TG3 med tilhøyrande kostnadsestimat er lagt under bygningsdelen «Grunnmur», då forholda blir vurderte som overlappande.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Gulvene i underetasjen består av støpt betonggulv mot grunn, og tilfaregolv i snikkarbod.
Overflatene er utført med støypt golv med tilfaregolv og støypt ubehandla golv.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert noko knirk i tilfaregolv.
- Det er registrert fukt og råteskader i tilfaregolv.
- Det er registrert noko riss/sprekker i støypt golv mot grunn.
- Det er registrert fukt i golv mot terreng ved visuell synfaring.

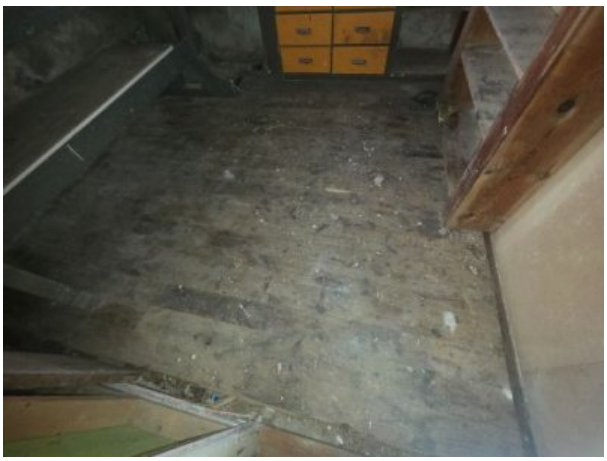
Støypt golv mot grunn og tilfaregolv er en utsatt konstruksjon, med hensyn til kapillærsug frå grunnen ved dårleg drenerande masser under golv.
Skjulte deler av gulvkonstruksjonen er ikke tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep og er derfor ikkje kontrollert.

Merknader:

Støpt golv mot grunn er å rekne som ein risikokonstruksjon.

Skjulte delar av konstruksjonen er ikkje tilgjengelege utan destruktive inngrep.
Vurderinga er basert på visuell synfaring og fuktsøk på tilgjengelege flater.

Dei registrerte forholda gir isolert sett grunnlag for TG3. Det er likevel sett TG2 for «Gulvets overflate» for å unngå dobbel kostnadsføring. TG3 med tilhøyrande kostnadsestimat er lagt under bygningsdelen «Grunnmur», då forholda blir vurderte som overlappande.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er foretatt fuktsøk på grunnmursvegg mot terreng og støypt golv mot grunn i kjeller.
Ved fuktsøk både på vegg mot terreng og golv mot grunn blei det registrert tydleg fuktutslag på fuktsøker.
Skjulte deler av konstruksjonene er ikkje tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Fukt på innside av grunnmur kan og kome av manglande utvendig isolasjon som fører til kondensering, eller feil/manglar ved drennering og fuktsikring av grunnmur.
Fukt på golv mot grunn kan kome av manglande fuktsikkring under støypt golv og fuktvandring i betonggolv frå grunnen.

Det er ikkje registrert ventilar i veggar for ventilering av kjellar.

Merknader:

Det er påvist fukt i grunnmursveggar mot terreng og golv mot grunn. Skjulte konstruksjonar er kun delvis undersøkt ved begrensa inngrep. På bakgrunn av påvist skadelig fukt kan det ikkje utelukkast at skadeomfanget er meir omfattende enn det som er avdekka.
Det er ikkje registrert ventilar i veggar for ventilering av kjellaren.

Dei registrerte forholda gir isolert sett grunnlag for TG3. Det er likevel sett TG2 for «Fuktsøk og ventilasjon» for å unngå dobbel kostnadsføring. TG3 med tilhøyrande kostnadsestimat er lagt under bygningsdelen «Grunnmur», då forholda blir vurderte som overlappande.



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VANNRØYR.
"Kobber rør" vannforsyning av koparrøyr av eldre dato, vurdert å vere frå tidlegare installasjonar og med høg alder.

Bygningsdelen er vurdert ut frå visuell kontroll av tilgjengelege delar på synfaringsdagen. Undersøkinga er gjennomført utan destruktive inngrep og byggjer på alder, materialbruk, synlege forhold og normal slitasje sett opp mot forventa levetid.

Følgjande forhold er observert:
- Vannrøyr er montert på innside av grunnmursveggar og er ikkje isolerte, noko som gir risiko for frostskadar i kaldkjellar.
- Det er registrert korrosjon i koblinger og vannrøyr av kobber.
- Stoppekran er lokalisert i snekkerbod i kjeller og er funksjonstesta.
- Det er registrert korrosjon og rust på stoppekran i snekkarbod.
- Vannrøyr og stoppekran blir vurdert til å ha brukt opp sin forventa brukstid og blir vurdert som moden for utskifting.
- Hjemelshaver opplyser at det er lekkasje i vassrøyr og vatn til bustaden er derfor avstengd.

AVLØP.
Avløpsrøyr av plast med ukjent monteringsår, og skjulte avløpsrøyr i grunnen frå byggjeår.

Følgjande forhold er observert:
- Stakeluke for avløpsrøyr er lokalisert i kjeller mot nordøst.
- Avløpsrøyr er delvis tilgjengelege for kontroll.
- Avløpsrøyr er ikkje kontrollert for lekkasje då vaten er avstengt i bustaden.
- Avløpsrøyr blir vurdert til å ha brukt opp sin forventa brukstid.

Merknader:

Vann og avløpsrør: Forventet levetid på 50 år.
Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Det er forhold ved bygningsdelen som avviker frå dagens standard eller forventa tilstand ut fra alder og bruk. Enkelte konstruksjoner eller detaljer har begrensa inspeksjonsmoglegheiter, noko som medfører usikkerheit knytta til skjulte forhold.

Stoppekran er lokalisert i snekkerbod i kjellar og er funksjonstesta.
Stakeluke for avløpsrøyr er lokalisert i kjellar mot nordaust.
Avløpssystemet er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen då vassforsyning til bustaden er avstengd.
Vurderinga er basert på visuell kontroll utan destruktive inngrep.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggar ved salg/eigarskifte for vurdering om evt. nødvendige tiltak som vedlikehald eller utskifting av bygningsdelar.

TG3 pga. registrert lekkasje i vassrøyr, korrosjon og passert forventa brukstid.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1976

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder frå 1976 med kapasitet på ca. 200 liter, plassert på vaskerom i kjeller.

Følgjande forhold er observert:
- Beredaren er montert i rom med sluk uten tettesjikt på golv.
- Beredaren er ikkje lekkasjesikra.
- Vannkobling til vv-tank er med omfattande korrosjonskader.
- Det blir registrert fuktskjolde på golv under vannkobling til vv-tank.

Varmtvannsbereder har brukt opp sin forventa brukstid og blir anbefalt å bytte ut.

Merknader:

Varmtvannsbereder: Forventet levetid på 20 år.

Varmtvannsberedar er plassert i rom med sluk, men utan våtromsbelegg. Vurderinga er basert på visuell kontroll og tilgjengelege flater. Berederen er ikke utstyrt med automatisk lekkasjesikring. Dette er ikke et krav og vurderes ikke som et avvik.

Beredaren manglar avløp frå sikkerheitsventil til sluk, noko som kan medføre fuktpåverknad på vegg- og golvkonstruksjon ved lekkasje.

TG3 pga. passert forventa levetid, registrert korrosjon og manglande lekkasjesikring.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

LUFT TIL LUFT VARMEPUMPE.
Bustaden er utstyrt med luft til luft varmepumpe montert i stove frå 2025 i følgje hjemelshaver.
Det er lagt fram dokumentasjon på varmepumpe i form av faktura.

Merknader:

Vurderinga er basert på visuell synfaring av innedel på synfaringsdagen.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bustaden har naturleg ventilasjon gjennom ventilar i enkelte vindauge.

Bustaden er oppført i 1915, før det vart innført detaljerte byggjeforskrifter med konkrete krav til ventilasjon i bustader. Ventilasjonen må derfor vurderast ut frå byggjeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er ikkje registrert ventilar i veggar eller mekanisk ventilasjon i bustaden. Ventilasjonen framstår som begrensa og tilfredsstiller ikkje dagens krav til ventilasjon i bustader.

Avgrensa ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og auka risiko for kondens og fuktbelastning i bustaden.

Merknader:

Ventilasjonen er vurdert ut frå byggjeår og vanleg byggjeskikk for perioden.

TG2 pga. begrensa ventilasjon sett opp mot dagens krav til ventilasjon i bustader.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1915

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1980 i følgje hjemelshaver

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er frå ca. 1980 i følgje hjemelshaver.
Det er opplyst at det er meir enn fem år sidan siste tilsyn av anlegget.

Hjemelshavere har ikkje budd i bustaden sjølve over lengre tid, og har difor avgrensa kunnskap om tilstanden på det elektriske anlegget. Hjemelshaver er ikkje kjent med om sikringar løyser ut, om det har vore brann eller branntilløp, varmgang i anlegget, eller andre forhold knytt til funksjon og drift av det elektriske anlegget.

Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelege delar av det elektriske anlegget. Dette omfattar sikringsskap, stikkontaktar, brytarar og synlege kabelføringar.

Følgjande forhold er observert:
- Det er observert enkelte løse kabler/ledninger som ikkje er tilstrekkelig festa.
- Det er ikkje montert beskyttelsedeksel i sikringsskap som framstår med berøringsfare.
- Skrusikringar i sikringsskap frå monteringsår (1980).
- Det er kursfortegnelse i sikringsskap.
- I sikringskap i kjeller stemmer ikkje antallet sikringer med kursfortegnelse.
- Det var ikkje krav til samsvarserklæring på elektrisk anlegg ved monteringsår.

Varmtvannstank er direktekobla til det elektriske anlegget.

Det vart ikkje registrert synlege teikn til varmgang, svidde komponentar eller andre synlege skadar på anlegget på synfaringsdagen.

Den utførte kontrollen er avgrensa til visuell vurdering av tilgjengelege delar av anlegget. Skjulte installasjonar, føringsvegar, koblingspunkt, dimensjonering, belastning, jordingsforhold, sikringsnivå eller funksjonstest av anlegget er ikkje kontrollert. Eventuelle feil, manglar eller avvik i anlegget kan difor ikkje utelukkast.

Det elektriske anlegget er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje har elektrofagleg kompetanse. Fullstendig vurdering av elektrisk anlegg krev spesialkompetanse og autorisasjon.

På bakgrunn av anleggets alder, manglande dokumentasjon, registrerte avvik og avgrensa kjennskap frå hjemelshaver, føreligg det også avgrensa opplysningar til takstmann om det elektriske anleggets tilstand og funksjon.

Det blir på generelt grunnlag anbefalt frå takstmann at det blir utført kontroll av det elektriske anlegget av autorisert elektroinstallatør i samband med eigarskifte eller før vidare bruk av bustaden.

Merknader:

ÅRSAK.
Elektrisk anlegg frå ca. 1980 har naturleg aldring og slitasje på komponentar og installasjonar.
Manglande deksel i sikringsskap medfører berøringsfare på straumførande delar.
Skrusikringar frå monteringsår medfører redusert tryggleik samanlikna med moderne vern.
Avvik mellom kursfortegnelse og faktisk antal sikringar kjem av endringar i anlegget over tid utan oppdatering av dokumentasjon.
Løse kablar kjem av mangelfull innfesting og ettermonteringar over tid.
Manglande kjennskap til anlegget frå hjemelshavar aukar usikkerheita kring tilstand og funksjon.

RISIKO.
Manglande deksel i sikringsskap aukar risiko for personskade ved berøring.
Eldre elektrisk anlegg har auka risiko for feil og funksjonssvikt.
Avvik mellom kursfortegnelse og sikringar kan føre til feil ved bruk og vedlikehald av anlegget.
Løse kablar aukar risiko for mekanisk skade og feil i anlegget.
Direktekobla varmtvannstank aukar konsekvens ved feil eller varmgang.

KONSEKVENS.
For kjøpar inneber dette auka risiko for feil i elektrisk anlegg.
Eventuelle feil kan føre til driftsproblem eller behov for utbetringar.
Manglande dokumentasjon kan medføre behov for gjennomgang og oppgradering av anlegget.

ANBEFALTE TILTAK.
Det bør monterast deksel i sikringsskap for å redusere berøringsfare.
Løse kablar bør festast forskriftsmessig.
Kursfortegnelse bør oppdaterast i samsvar med faktisk anlegg.
Elektrisk anlegg bør gjennomgåast og utbetrast av autorisert elektroinstallatør.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TEIKNINGAR.
Dert er ikkje godkjente teikningar i kommunen sine byggningsarkiv, og dert er derfor ikkje mogleg å kontrollere om det er føretatt bruksendringar av rom i bustaden som krev søknadsplikt.

Bruksendring frå tilleggsdel (eks bod) til hovuddel (eks bad, soverom etc.) var meldepliktig jmf. Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endra til søknadspliktig. Bruksendringar frå tilleggsdel til hovuddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

ROMHØGDE OG RØMNING:
Bustaden er oppført før det fanst nasjonale byggjeforskrifter med konkrete krav til romhøgde og rømning. Forholda kan difor ikkje vurderast opp mot gjeldande forskrift på byggemeldingstidspunktet. Eventuelle avvik frå dagens krav er å rekne som aldersrelaterte forhold.

INNVENDIG TRAPPER.
Rekkverk ved innvendige trapper tilfredsstiller ikkje gjeldande krav til rekkverkshøgd, det er ikkje montert handlister på veggar i trapper.
I trapp til kjeller er det i tilegg åpningane i rekkverk større enn 10 cm som er øvre grense for slike opningar.

UTVENDIG TRAPP MOT SØR.
Det er ikkje montert rekkverk på trappa eller handlist på vegg, sjølv om det er fallhøgd som tilseier krav om sikring. Trappa tilfredsstiller difor ikkje dagens tekniske krav til tryggleik og sikring mot fallskadar.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det blir ikkje vurdert som nødvendig med ytterlegare undersøkingar for dei beskrevne forholda utover ordinær kontroll utført ved synfaring. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av visuell kontroll og tilgjengelege observasjonar. Eventuelle vidare undersøkingar vil normalt bli utførte av fagpersonar som sertifiserte elektrikar eller røyrleggjar. Takkonstruksjon og pipe er ikkje kontrollert, då det på synfaringsdagen ikkje var sikkerheitsmessig forsvarleg å gjennomføre inspeksjon av taket.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold

	ÅRSAK. Terrenget rundt bustaden framstår som flatt utan tilfredsstillande fall bort frå grunnmur. Det er ikkje registrert tilstrekkeleg helling dei første metrane frå bygningen. Manglande terrengfall fører til at overflatevatn blir ståande eller leidd mot grunnmur. RISIKO. Flatt terreng aukar risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering. Overflatevatn kan bidra til auka fuktinntrenging i konstruksjonane, særleg i kombinasjon med eldre drenering. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette vedvarande fuktbelastning på grunnmur og byggegrunn. Forholdet kan vere medverkande årsak til registrert fukt i kjellar. ANBEFALTE TILTAK. Terrenget bør justerast slik at det etablerast tilfredsstillande fall frå grunnmur. Det bør vere markert helling bort frå bygningen minimum dei første 3 metrane. Overflatevatn må leiast bort frå konstruksjonen.
8.1	Kjøkken 1 etasje. Kjøkken 1 etasje.
	ÅRSAK. Vassinstallasjonane er frå byggjeår (1915) og består av eldre koparrøyr for vassforsyning og plastavløp i kjøkkenbenk. Kjøkkeninnreiinga er frå 1984 i følgje heimelshavar. Deler av røyrføringar og koplingar er skjulte bak innreiing og ikkje tilgjengelege for kontroll utan demontering. RISIKO. Eldre koparrøyr har auka risiko for korrosjon og lekkasje. Skjulte røyrføringar utan dokumentasjon aukar risiko for skjult skadeutvikling. Eldre kjøkkeninnreiing gir avgrensa fuktsikring ved lekkasje. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for lekkasje frå eldre røyranlegg. Innreiing og tekniske installasjonar må påreknast oppgradert. ANBEFALTE TILTAK. Vassrøyr frå byggjeår bør vurderast skifta. Skjulte koplingar bør kontrollerast ved eventuell utskifting av innreiing. Kjøkkeninnreiing må påreknast fornya.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater

	ÅRSAK. Veggar i underetasjen består av ubehandla og malte mur-/betongveggar direkte mot terreng frå byggjeår. Det er ikkje etablert innvendig fuktsperre. Registrert fukt, saltutslag og avskalling av maling kjem av fuktvandring frå terreng og kapillærsug i murkonstruksjonen. Himling er delvis open med synlege bjelkar og isolasjon utan dokumentert dampsperre. RISIKO. Vedvarande fuktbelastning vil føre til vidare nedbryting av mur og overflatebehandling. Manglande ventilasjon og dampsperre kan gi kondensproblematikk mot kald sone. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette ein fuktbelasta kjellarkonstruksjon. Overflatene har synlege skadar, men konstruksjonen er open og utan skjulte organiske material som kan råtne. ANBEFALTE TILTAK. Årsak til fukt må vurderast i samanheng med drenering og utvendig fuktsikring. Fuktskada puss og maling må fjernast. Vidare tiltak må vurderast ved eventuell oppgradering av kjellaren.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	ÅRSAK. Golv i underetasjen består av støypt betong mot grunn frå byggjeår, samt tilfaregolv i snikkarbod. Det er registrert riss/sprekker i betonggolv og noko knirk i tilfaregolv. Registrert fukt i golv mot terreng kjem av kapillærsug frå grunnen og manglande eller utilstrekkeleg fuktsperre i konstruksjonen. RISIKO. Støypt golv direkte mot grunn er ein fuktutsett konstruksjon. Tilfaregolv over fuktig betong kan gi risiko for fuktopphoping og nedbryting av organiske material. Vedvarande fukt kan føre til vidare skadeutvikling. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette ein fuktbelasta golvkonstruksjon i kjellaren. Tilfaregolv kan vere særleg utsett dersom fuktbelastninga held fram. ANBEFALTE TILTAK. Årsak til fukt må vurderast i samanheng med drenering og utvendig fuktsikring. Ved eventuell rehabilitering bør golv mot grunn byggjast opp med fuktsperre og isolasjon etter dagens løysingar.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

	ÅRSAK. Det er utført fuktsøk på grunnmursvegg mot terreng og støypt golv mot grunn i kjellar. Ved måling blei det registrert tydelege fuktutslag på fuktsøkar. Fukt på innside av grunnmur kjem av fuktvandring frå terreng, kapillærsug i mur og manglande eller utilstrekkeleg utvendig isolasjon og fuktsikring. Manglande ventilasjon gir redusert opptørking av konstruksjonane. RISIKO. Vedvarande fuktbelastning kan føre til vidare nedbryting av mur og golvkonstruksjon. Manglande ventilasjon aukar risiko for kondens og muggvekst. Skjulte delar av konstruksjonen kan vere påverka utan at dette er synleg. KONSEKVENS. Kjellaren må reknast som fuktbelasta. Bruk som opphaldsrom vil vere avgrensa utan omfattande tiltak. ANBEFALTE TILTAK. Drenering og utvendig fuktsikring må vurderast. Det bør etablerast tilfredsstillande ventilasjon i kjellaren. Vidare tiltak må vurderast ved eventuell rehabilitering.
10.2	Varmtvannsbereder
	ÅRSAK. Varmtvannsbereder er frå 1976 med kapasitet på ca. 200 liter og har passert forventa brukstid. Beredaren er plassert på vaskerom i kjellar i rom utan godkjent tettesjikt på golv. Det er ikkje etablert lekkasjesikring. Det er registrert omfattande korrosjon på vasskoplingar til beredar. Det er registrert fuktskjolder på golv under vasskopling. RISIKO. Korrosjon på koplingar aukar risiko for lekkasje. Manglande lekkasjesikring kan medføre omfattande vasskade ved svikt. Plassering i rom utan tettesjikt aukar skadepotensialet ved lekkasje. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette høg risiko for lekkasje og vasskadar i kjellar. Akutt svikt kan føre til omfattande skade på golv og tilstøytande konstruksjonar. ANBEFALTE TILTAK. Beredaren må skiftast. Det bør etablerast lekkasjesikring med avløp til sluk. Korrosjonsskada koplingar må erstattast.
10.5	Ventilasjon

ÅRSAK.
Bustaden har naturleg ventilasjon gjennom ventilar i enkelte vindauge.
Det er ikkje registrert ventilar i veggar eller mekanisk ventilasjon i bustaden.
Bustaden er oppført i 1915, før det vart innført byggjeforskrifter med konkrete krav til ventilasjon i bustader.

RISIKO.
Begrensa ventilasjon kan føre til redusert luftutskifting i bustaden.
Manglande ventilasjon kan gi auka risiko for kondens og fuktbelastning i rom med høg fuktproduksjon.

KONSEKVENS.
For kjøpar inneber dette at ventilasjonen i bustaden kan vere utilstrekkeleg i forhold til dagens krav til luftutskifting.

ANBEFALTE TILTAK.
Det bør vurderast etablering av fleire ventilar eller mekanisk ventilasjon for å betre luftutskiftinga i bustaden.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	ÅRSAK. Grunnmur er oppført av sparesteinsmur utan dokumentert utvendig fuktsikring og isolasjon. Manglande fuktsikring fører til at fukt frå terreng kan trenge inn i murkonstruksjonen. Manglande utvendig isolasjon kan gi kondensdanning på innside av grunnmur. Registrert fukt, saltutslag og avflassing av maling kjem av vedvarande fuktpåverknad. Fukt i golv mot grunn kjem av kapillærsug frå underliggande massar. Drenering frå byggjeår (1915) har passert forventa levetid. Heimelshavar opplyser at det ved ekstremvêr kjem vatn gjennom grunnmur til kjellar, noko som stadfestar aktiv fuktinntrenging. RISIKO. Vedvarande fuktpåverknad kan føre til vidare nedbryting av murverk og overflater. Manglande isolasjon og fuktsikring aukar risiko for kondens og frostskadar. Utdatert eller sviktande drenering aukar risiko for vassinntrenging ved kraftig nedbør. Gjennomtrenging av vatn ved ekstremvêr aukar risiko for skade på innvendige konstruksjonar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vedvarande fuktproblem i kjellar. Fuktskadar kan utvikle seg i murverk, golv og eventuelle påfora konstruksjonar. Ved vidare svikt i drenering kan skadeomfanget auke. ANBEFALTE TILTAK. Det bør etablerast ny drenering rundt bygningen. Grunnmur bør fuktsikrast og isolerast utvendig. Terrengforhold bør vurderast i samanheng med dreneringstiltak. Innvendige fuktskadar bør kartleggast nærare ved utbetring.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	ÅRSAK. Ytterveggane er oppført som uisolerte tømmerveggar med utvendig trekledning. Manglande lufting bak kledning reduserer opptørkingsevna. Kledning er montert tett mot vassbord over vindauge, noko som fører til oppfukting av treverk. Manglande museband gir open nedkant og eksponering for fukt og skadedyr. Registrerte fukt- og råteskadar kjem av langvarig fuktpåverknad og naturleg aldring. Fukt/råteskadar på innside av vegg mot sør indikerer fuktinntrenging gjennom ytterkonstruksjonen. RISIKO. Vedvarande fuktpåverknad kan føre til vidare råte i kledning og bærande konstruksjon. Manglande lufting aukar risiko for skjult fukt i vegg. Fuktinntrenging kan gi skade på innvendige overflater og konstruksjonar. Open nedkant utan museband aukar risiko for skadedyr og sekundær skade. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vidare nedbryting av yttervegger. Skjulte skadar i tømmerkonstruksjonen kan krevje meir omfattande utbetring enn berre utskifting av kledning. Innvendige fuktskadar kan utvikle seg dersom årsaka ikkje blir utbetra. ANBEFALTE TILTAK. Skadd kledning, hjørnebord og detaljar bør skiftast. Det bør etablerast korrekt avstand mellom kledning og vassbord. Det bør etablerast lufting bak kledning og monterast museband. Årsak til fukt på innside av vegg mot sør bør undersøkast nærare og utbetrast.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører

	ÅRSAK. Vindauge og ytterdører har varierande alder frå 1915 til 1995. Vindauge og dører frå 1915, 1980-talet og 1990-talet har naturleg aldring av treverk, tettingslister og beslag. Registrerte fuktskadar og skjolder kjem av langvarig fuktpåverknad. Utvendige vindaugslister er montert tett mot vassbeslag utan tilstrekkeleg dryppkant, noko som fører til oppfukting av treverk. Defekt lukkemekanisme og knust takvindauge kjem av mekanisk svikt og alder. Punkterte glas kjem av svikt i forsegling mellom glaslag. RISIKO. Aldrande og svekka treverk aukar risiko for vidare råteskadar. Mangelfull detaljutføring ved vassbord aukar risiko for fuktinntrenging i vegg. Knust og defekt vindauge aukar risiko for direkte vassinntrenging. Defekt verandadør som ikkje kan opnast gir redusert funksjon og rømningsmoglegheit. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette behov for vedlikehald og utskifting av fleire vindauge og dører. Fuktinntrenging kan føre til skade på omkringliggande konstruksjonar. Redusert tettheit kan gi varmetap og trekk. ANBEFALTE TILTAK. Takvindauge i trappeoppgang må skiftast. Defekt vindauge og verandadør må utbetrast/skiftast. Eldre vindauge og dører som har passert forventa levetid bør vurderast for utskifting. Det bør etablerast korrekt detaljutføring ved vassbord og vindaugslister.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	ÅRSAK. Takkonstruksjonen er ein plassbygd sperrekonstruksjon med skifertekking og undertak av suetaksbord frå byggjeår. Alder og naturleg nedbryting av taktekking og undertak har redusert konstruksjonen si tettheit. Manglande luftespalter under takutstikk har gitt dårleg ventilering av kaldtloft. Registrerte fuktskjolder og soppdanning på kaldtloft kjem av tidlegare lekkasjar og/eller kondensproblematikk. Aktivitet etter borebiller kjem av forhøga fukt i trekonstruksjonen, til dømes frå lekkasje, kondens eller dårleg ventilasjon. Skada og manglande takstein over bislag har gitt direkte vassinntrenging. Fuktskader rundt pipe kjem av utilstrekkeleg tetting ved pipegjennomføring. RISIKO. Vidare lekkasje kan føre til skade på undertak, sperrer og isolasjon. Mangelfull ventilering aukar risiko for kondens og biologisk vekst. Borebilleaktivitet kan over tid svekke trekonstruksjonen dersom angrepet er aktivt og fuktforholda ikkje blir utbetra. Skader rundt pipe og takgjennomføringar kan utvikle seg til konstruksjonsskadar. Ekskrement etter mus indikerer risiko for skadedyr i konstruksjonen. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette behov for utskifting av taktekking og undertak. Det er risiko for skjulte skadar i lukka konstruksjonar som ikkje er tilgjengelege for kontroll. Ved aktivt angrep kan borebiller over tid føre til nedbryting og svekking av trekonstruksjonen. Innvendige fuktskadar i trapperom og soverom må påreknast utbetra. ANBEFALTE TILTAK. Taktekking og undertak bør skiftast. Skada takstein over bislag må utbetrast umiddelbart. Pipegjennomføring bør kontrollerast og tettast fagmessig. Det bør etablerast tilfredsstillande ventilering av takkonstruksjonen. Det anbefalast behandling mot borebiller og utbetring av fuktforholda i konstruksjonen. Skadde trekonstruksjonar bør vurderast utskifta. Det anbefalast ny fuktmåling etter periode med nedbør.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	ÅRSAK. Taktekking består av skiferstein med undertak av suetaksbord frå byggjeår. Alder og naturleg nedbryting har redusert funksjon og tettheit. Registrert mose på taktekking kjem av langvarig fuktpåverknad og manglande reinsing/vedlikehald. Retningsavvik og nedbøying av takrenner kjem av snø- og isbelastning over tid. Lekkasje i takrenneskjøytar kjem av slitasje og svekka skjøytetetting. Registrerte branntekniske avvik ved pipe kjem av manglande sikring og utilstrekkelege avstandar til brennbart materiale. RISIKO. Mose på taktekking aukar risiko for fuktinntrenging og frostskadar i tekkinga. Lekkande takrenner kan føre til auka fuktbelastning på yttervegg og grunnmur. Branntekniske avvik ved pipe aukar risiko for brann. Manglande kontroll av undertak og beslag frå takflate gir risiko for skjulte feil og lekkasjar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette behov for vedlikehald og utskifting av takrenner. Taktekking kan få redusert levetid dersom mose ikkje blir fjerna. Branntekniske avvik må utbetrast for å tilfredsstille tryggleikskrav. Skjulte forhold i undertak og gjennomføringar kan ikkje utelukkast. ANBEFALTE TILTAK. Taktekking bør reingjerast for mose og vurderast vidare for tilstand. Takrenner bør skiftast. Branntekniske avvik ved pipe må utbetrast av fagperson. Pipe og beslag bør kontrollerast ved trygg tilkomst.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	ÅRSAK. Loftskonstruksjonen er frå byggjeår. Manglande ventil i endevegger og manglande luftespalte mellom bjelkelag og undertak har redusert ventilering av kaldloft. Utett og uisolert loftsluke medfører luftlekkasje frå varm til kald sone. Det er ikkje registrert dampsperre mot kald sone. Registrerte fuktskjolder og antatt soppdanning i undertak og takkonstruksjon kjem av tidlegare lekkasje frå tak, samt mogleg kondensproblematikk. Det er registrert ekskrement etter mus på kaldloft. RISIKO. Mangelfull ventilering og luftlekkasje aukar risiko for kondens og vidare biologisk vekst. Det kan vere skjulte skadar i delar av konstruksjonen som ikkje er tilgjengelege. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette behov for utbetring av ventilering og tetting av loftsluke. Det kan også vere behov for utskifting av skadde materialar i konstruksjonen. Eventuelle konstruksjonsskadar må vurderast i samband med tiltak på taket. ANBEFALTE TILTAK. Loftsluke bør tettast og isolerast. Det bør etablerast tilfredsstillande ventilering av kaldloft. Skada materiale må vurderast ved gjennomføring av takarbeid.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	ÅRSAK. Veranda er oppført med støypte konstruksjonar over inngangsparti og rekkverk i malte trekonstruksjonar. Manglande tekking med smøremembran på overflate medfører direkte fuktbelastning av konstruksjonen. Utilstrekkeleg avstand mellom veranda og veggkledning gir auka fuktpåverknad på treverk. Registrerte råteskadar og slitasje i rekkverk kjem av langvarig fuktpåverknad og naturleg nedbryting. Rekkverkshøgde er lågare enn gjeldande krav. RISIKO. Manglande membran aukar risiko for fuktinntrenging i underliggande konstruksjon. Råteskadar i rekkverk kan svekke konstruksjonen sin stabilitet. Utilstrekkeleg rekkverkshøgde gir auka fallrisiko. Fuktpåverknad mot vegg kan føre til vidare skade på yttervegg. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette behov for utskifting av rekkverk og utbetring av konstruksjon. Det kan vere behov for etablering av tekking/membran for å sikre konstruksjonen mot vidare fuktskade. ANBEFALTE TILTAK. Rekkverk og topplank bør skiftast. Det bør etablerast tilfredsstillande tekking/membran på veranda. Det bør etablerast tilstrekkeleg avstand mellom veranda og veggkledning. Skada veggkledning må vurderast for utskifting.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	ÅRSAK. Badet er frå 1984 og oppført etter byggeforskrift gjeldande på oppføringstidspunktet. Manglande dokumentasjon på tettesjikt gir uvisse om korleis veggkonstruksjonen er sikra mot fukt. Manglande forsegling av underkant og skøyter mellom baderomsplater medfører auka risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Registrert fuktskade i plateskøyt i dusjsone kjem av langvarig fuktbelastning. Monteringshol i våtsone har punktert overflata. Takvindauge i våtsone er ikkje utført i eigna materiale for våtrom. RISIKO. Mangelfull tetting i våtsone aukar risiko for skjulte fuktskadar i veggkonstruksjonen. Fukt kan trenge inn bak plater og føre til råte og muggsopp. Takvindauge i ikkje eigna materiale aukar risiko for fuktskade over tid. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for skjulte skadar bak veggoverflater. Badet må påreknast oppgradert til dagens standard og krav. ANBEFALTE TILTAK. Badet bør oppgraderast. Røyrgjennomføringar må tettast fagmessig med mansjett. Skadde og feilutførte plater må skiftast. Takvindauge i våtsone bør skiftast til eigna løysing.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad loft Overflate gulv

	ÅRSAK. Badet er oppført i 1984 etter forskriftsnivå gjeldande på oppføringstidspunktet (TEK65). Manglande dokumentasjon på tettesjikt gir uvisse om golvkonstruksjonen si oppbygging. Det er ikkje registrert fall mot sluk, noko som også var krav etter forskrift på oppføringstidspunktet. Registrerte sprekker i sveiseskjøt på våtromsbelegg indikerer svekka tettheit i overflata. Terskel er ikkje utforma slik at han hindrar vassøl frå å renne ut i tilstøytande rom. RISIKO. Manglande fall aukar risiko for ståande vatn på golv. Svekka sveiseskjøtar kan gi fuktinntrenging i underliggande konstruksjon. Mangelfull terskel aukar risiko for vasskade i tilstøytande rom. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for skjulte fuktskadar i golvkonstruksjonen. Badet må påreknast oppgradert til dagens standard og krav. ANBEFALTE TILTAK. Badet bør oppgraderast med korrekt fall til sluk og tilfredsstillande terskelløysing. Våtromsbelegg og sveiseskjøtar bør skiftast i samband med oppgradering.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	ÅRSAK. Sluk og klemring er utført i plast, og våtromsbelegg er ført til sluk. Sveiseskjøt i våtromsbelegg har sprekkdanning, noko som indikerer svekka tettheit i tettesjiktet. Røyrgjennomføringar er ikkje tilstrekkeleg tetta, og manglande oppbrett rundt avløpsrør til toalett gir auka risiko for fuktinntrenging. Toalett er innfesta gjennom våtromsbelegg og har punktert tettesjiktet på golv. Manglande tilkomst til sluk hindrar kontroll av tilslutning mellom tettesjikt og sluk. RISIKO. Svekka sveiseskjøtar og mangelfull tetting ved gjennomføringar aukar risiko for fuktinntrenging i golvkonstruksjonen. Punktering av tettesjikt ved toalett aukar risiko for skjulte fuktskadar. Manglande kontroll av sluktilkopling gir uvisse om tettheit rundt klemring. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for skjulte fuktskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar. Kjøpar må rekne med behov for full rehabilitering av våtrommet. ANBEFALTE TILTAK. Badet bør rehabiliterast med nytt godkjent tettesjikt. Røyrgjennomføringar og tilslutning til sluk må utførast fagmessig. Innfesting av toalett må etablerast utan punktering av tettesjikt. Det anbefalast nærare kontroll av sluk ved tilkomst.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Vaskekjellar Overflate vegger og himling

	ÅRSAK. Vaskerommet er frå 1915 og oppført etter byggjeskikk frå oppføringstidspunktet. Veggar består av malt sparesteinsmur utan godkjent tettesjikt. Registrert fukt, saltutslag og flassande maling kjem av fuktvandring frå terreng og manglande fuktsikring av grunnmur. Dør og vindauge i våtsone er ikkje utført i fuktbestandig materiale. Ventilasjon skjer via naturleg avtrekk, noko som gir avgrensa fuktkontroll. RISIKO. Manglande tettesjikt og fuktbelasta murveggar aukar risiko for vidare nedbryting av mur og overflater. Saltutslag kan føre til avskalling og svekking av murpuss. Dør og vindauge i ikkje eigna materiale kan ta skade av fuktbelastning. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette behov for oppgradering dersom rommet skal nyttast som våtrom etter dagens krav. Vedvarande fukt kan føre til vidare materialnedbryting. ANBEFALTE TILTAK. Vaskerommet bør oppgraderast dersom det skal fungere som moderne våtrom. Fuktforhold i grunnmur bør vurderast i samanheng med drenering og utvendig fuktsikring. Dør og vindauge i våtsone bør skiftast til fuktbestandig materiale.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskekjellar Overflate gulv
	ÅRSAK. Golv er utført med støypt ubehandla betong mot grunn frå byggjeår (1915). Det er ikkje etablert tettesjikt eller fuktsperre i golvkonstruksjonen. Registrert fukt og saltutslag kjem av kapillærsug og fuktvandring frå grunnen. Manglande terskel ved dør gir fri avrenning av vatn til tilstøytande rom. RISIKO. Vedvarande fuktvandring frå grunnen vil føre til vidare nedbryting av betongoverflata. Saltutslag kan over tid svekke overflatesjiktet. Manglande terskel aukar risiko for vasskade i tilstøytande rom ved lekkasje eller vassøl. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette kontinuerleg fuktbelastning i golvkonstruksjonen. Rommet tilfredsstiller ikkje krav til våtrom, verken etter byggjeskikk frå 1915 eller etter dagens krav. ANBEFALTE TILTAK. Vaskerommet har behov for oppgradering. Det må etablerast nytt golv med fuktsperre/tettesjikt og tilfredsstillande fall til sluk. Det må etablerast terskel eller annan sikring mot vassøl til tilstøytande rom. Fuktforhold i grunnen og grunnmur må vurderast i samband med oppgraderinga.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskekjellar Membran, tettesjiktet og sluk

	ÅRSAK. Vaskerommet er oppført i 1915 utan membran eller godkjent tettesjikt på golv og veggar. Konstruksjonane består av mur og betong direkte mot grunn utan fuktsperre. Registrert fukt og saltutslag kjem av både kapillærsug frå grunnen og fuktbelastning ved bruk av vaskerommet. Sluk er av eldre type, rusta og har passert forventa brukstid. Avløpsrøyr frå sluk er av eldre dato og har brukt opp si forventa levetid. RISIKO. Kombinasjon av grunnfukt og bruksvatn gir vedvarande fuktbelastning av konstruksjonane. Eldre sluk og avløpsrøyr aukar risiko for lekkasje og svikt. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette kontinuerleg fuktbelastning og vidare nedbryting av mur og golvkonstruksjon. Rommet tilfredsstiller ikkje krav til våtrom og har behov for full rehabilitering. ANBEFALTE TILTAK. Vaskerommet må rehabiliterast med nytt godkjent tettesjikt på golv og veggar. Sluk og avløpsrøyr må skiftast. Fuktforhold i grunn og grunnmur må vurderast i samband med rehabilitering.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.1	Bad kjellar Overflate vegger og himling
	ÅRSAK. Badet er frå 1915 og er etablert utan membran eller godkjent tettesjikt. Veggar består av mur-/betongkonstruksjon direkte mot terreng med måla overflater. Registrert avskaling, saltutslag og misfarging kjem av langvarig fuktpåverknad frå både grunn/terreng og bruk av rommet. Manglande ventilasjon gir redusert opptørking. Himling har open konstruksjon utan fuktsikring. RISIKO. Vedvarande fuktbelastning vil føre til vidare nedbryting av mur og puss. Det er risiko for mugg- og soppvekst i konstruksjonar. Fukt kan påverke bjelkelag og tilstøytande rom. KONSEKVENS. Rommet fungerer ikkje som våtrom. Konstruksjonane er fuktbelasta og har omfattande overflateskadar. Badet må reknast som teknisk svikta. ANBEFALTE TILTAK. Badet må fullstendig sanerast og byggjast opp på nytt med godkjent tettesjikt og ventilasjon. Fuktskada puss og mur må fjernast og konstruksjon kontrollerast. Årsak til fukt frå terreng må vurderast i samband med rehabilitering.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.2	Bad kjellar Overflate gulv

	ÅRSAK. Golv er utført med støypt betong direkte mot grunn utan dokumentert fuktsperre eller tettesjikt. Det er ikkje etablert avgrensa dusjsone eller membranoppkant. Registrert fukt og misfarging kjem av kapillærsug frå grunnen og fuktbelastning ved bruk av rommet. RISIKO. Vedvarande fuktbelastning kan føre til vidare nedbryting av betong og tilstøytande konstruksjonar. Manglande tettesjikt gir risiko for fuktvandring til veggar og bjelkelag. KONSEKVENS. Golvkonstruksjonen fungerer ikkje som våtromsgolv. Rommet har kontinuerleg fuktbelastning og tilfredsstiller ikkje krav til våtrom. ANBEFALTE TILTAK. Golv må sanerast og byggjast opp på nytt med fuktsperre, membran og korrekt fall til sluk. Årsak til grunnfukt må vurderast i samband med rehabilitering.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Bad kjellar Membran, tettesjiktet og sluk
	ÅRSAK. Det er ikkje registrert membran eller godkjent tettesjikt i golv eller veggar. Sluk er av eldre type og har passert forventa brukstid. Konstruksjonen er etablert før det fanst systemkrav til våtromsløysingar. RISIKO. Manglande tettesjikt gir fri fuktvandring i konstruksjonane. Eldre sluk aukar risiko for lekkasje og funksjonssvikt. KONSEKVENS. Badet har teknisk svikt i våtromskonstruksjonen. Vidare bruk vil medføre auka skadeomfang. ANBEFALTE TILTAK. Badet må fullstendig sanerast. Fall til sluk, nytt sluk, nytt røropplegg og komplett membransystem må etablerast etter dagens reglar og krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	ÅRSAK. Vassforsyning er utført med koparrøyr av eldre dato som har passert forventa brukstid. Røyr er montert på innside av grunnmursveggar utan isolasjon. Det er registrert korrosjon i koplingar og på delar av koparrøyr. Stoppekran i snekkerbod viser korrosjon og rust. Hjemelshavar opplyser at det er lekkasje i vassrøyr, og vassforsyning til bustaden er derfor avstengd. Innvendige avløpsrøyr er av plast med ukjent monteringsår, medan skjulte avløpsrøyr i grunnen er vurdert å vere frå byggjeår og har nådd forventa levetid. RISIKO. Korrosjon i røyr og koplingar gir auka risiko for lekkasje. Manglande isolasjon på røyr mot grunnmur gir risiko for frostskadar i kald kjellar. Rust på stoppekran kan medføre funksjonssvikt ved behov for avstenging. Eldre avløpsrøyr har auka risiko for sprekkar, lekkasje og driftsproblem. Skjulte røyr i grunnen kan ha ukjent tilstand som ikkje kan vurderast utan vidare undersøking. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vasslekkasje i kjellar og tilstøytande konstruksjonar. Lekkasjar kan føre til fuktskadar i vegg og golv. Svikt i avløpssystemet kan medføre driftsproblem og behov for utskifting. ANBEFALTE TILTAK. Koparrøyr av eldre dato bør skiftast. Røyr montert mot grunnmur bør isolerast for å redusere risiko for frost og kondens. Stoppekran bør vurderast utskifta. Skjulte avløpsrøyr i grunnen bør vurderast kontrollert, til dømes ved kamerainspeksjon. Utskifting av avløpsrøyr må påreknast ved framtidig rehabilitering.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.