

EIERSKIFTERAPPORT™

TOMANNSBUSTAD

Rognshagen 19, 5705 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 168
Hjemmelshaver:	Hanne Seglem Giske
Seksjonsnr:	1
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 039 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	15 716,- i 2025
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1952 (Opplyst i tidlegare salsprospekt)

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.03.2026
----------------	------------

GENERELT

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.
- Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert.
- Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll.
- Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt.
- Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad.

Forutsetninger:

UTVENDIG

- Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar.
- Snødekke på synfaringsdagen avgrensa kontroll av taktekking, gjennomføringar og overflater.
- Bustaden har kaldt loft, men det var ikkje tilkomst for kontroll.
- Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå heimelshavar.
- Felles konstruksjonar mellom bueiningane er ikkje særskilt undersøkt utover visuell kontroll.

VÊR

- Opphald og kaldt vêr på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.
- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.

Oppdragsgiver:	Hanne Seglem Giske
----------------	--------------------

Tilstede under befaringen:	Hanne Seglem Giske
----------------------------	--------------------

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

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomta har eit oppgitt areal på 1 039 m². Tomtestorleiken er henta frå Kommunekart og er ikkje nærare kontrollert av underteikna. Avvik kan førekomma. Det vert gjort merksam på at tomta er felleseigd og tilhøyrrer sameiget, og ikkje den enkelte seksjonseigar.

Tomta ligg i eit etablert bustadområde. Terrenget rundt bustaden er opparbeidd med hageareal og tilkomstareal.

Det er innhenta risikorapport frå PropCloud i samband med rapportarbeidet. Følgjande kartlag er identifisert i rapporten:

- Støysoner knytt til jernbane (Bane NOR)
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred (NVE)
- Radon – aktsomheitskart (NGU)
- Arealressurskart / arealbruk (NIBIO)
- Registrering av raudlista art i området (Artsdatabanken – storspove)

Kartgrunnlaget viser overordna aktsomheitsområde og registreringar basert på offentlege databasar, og seier ikkje nødvendigvis noko om konkrete forhold på den aktuelle eigedomen. Eventuelle vurderingar av grunnforhold, skredfare eller radonnivå krev nærare undersøkingar og målingar. Opplysningane er basert på tilgjengelege kartkjelder og er ikkje kontrollert ved eigne grunnundersøkingar.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er ein horisontaldelt tomannsbustad oppført i 1952 etter byggeskikk og tekniske løysingar som var vanlege på oppføringstidspunktet. Bygget er seksjonert med ei buening over kjellar og 1. etasje, og ei buening i 2. etasje og loft. Kjellar er ikkje godkjent som eigen utleigedel.

Grunnmur er oppført i betong frå byggeår. Drenering rundt bustaden er opplyst skifta i 2016, med etablering av ny isolasjon mot grunnmur, grunnmursplast og dreneringsrør.

Ytterveggar er oppført i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Kledning på fasadar mot sør, aust og vest er opplyst skifta i seinare tid.

Taket er utført i trekonstruksjon og er tekka med skifer. Alder på tekkingen er ukjent.

Vindaug er i hovudsak av typen isolerglass. I kjellar er det vindaug frå 1983 (eit vindaug frå 2005), medan det i 1. etasje i hovudsak er vindaug frå 1996 (eitt vindaug frå 2016).

Bustadar frå denne tidsperioden har normalt eit lågare isolasjonsnivå og andre konstruksjonsløysingar enn det som er vanleg i nyare bygg. Det må difor på generelt grunnlag forventast eit større vedlikehalds- og oppgraderingsbehov samanlikna med nyare bustadar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdelar som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei avgrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustaden sin alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Bustaden framstår generelt som normalt vedlikehalden sett opp mot alder og byggeskikk. Det er registrert fleire forhold med tilstandsgrad TG2, noko som er vanleg for bustader av tilsvarande alder. Nokon meir alvorleg enn andre. Desse forholda knytter seg i hovudsak til bygningsdelar og løysingar som er påverka av alder, normal slitasje eller som ikkje tilfredsstillar dagens anbefalingar og krav.

Tekniske installasjonar og enkelte bygningsdelar er av nyare dato og framstår i tilfredsstillande stand ved synfaringstidspunktet. Samstundes må det på generelt grunnlag påreknast behov for vedlikehald og gradvise oppgraderingar i åra som kjem, i takt med normal slitasje og teknisk levetid.

Samla sett vurderast bustaden å vere i ein tilstand som er vanleg for bustader av tilsvarande alder. Kjøpar bør likevel vere merksam på dei forholda som er omtala i rapporten, og ta omsyn til desse ved vidare bruk, vedlikehald og eventuelle framtidige oppgraderingar av bustaden.

Bustaden må vurderast i lys av alder, byggeskikk og vedlikehaldsnivå, og kjøpar må påreknast løpande vedlikehald og oppgraderingar i åra som kjem.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Vedomn i 1. etasje og kjellar. (Vedomn i kjellar har fyringsforbud)
- Luft-luft varmepumpe i kjellar og 1. etasje.
- Varmekabel på bad
- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn. Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna. Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og egenerklæringsskjema frå heimelshavar/rekvirent. Takkonstruksjon og utlufing er vurdert ut frå visuell kontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep. Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin antatte tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- Det er etablert eit ekstra soverom i 1. etasje som ikkje er byggemeldt.

Utover mindre avvik syner teikningar at rom i underetasje er tilleggsdel. Rom i dag er innreia som hovuddel og er pr. dd ikkje godkjent for varig opphald. Kjøpar overtek ansvar og risiko.

Det føreligg ikkje ferdigattest på bustaden.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan være fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten

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

I hovudsak like overflater i begge etasjar. Himlingar er utført med malte takplater. Veggjar har overflater av måla panelplater, trepanel og betong. Golv har i hovudsak laminat som overflate.

På våtrom er det fliser på veggjar og golv.

Det er også registrert enkelte andre overflater. Eventuelle bodgivarar vert tilrådd å gjera ei grundig eiga vurdering av innvendige overflater.

Bustaden var møblert på synfaringdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte noko avgrensa tilkomst og oversikt ved synfaringa. Avvik utover det som er nemnt i rapporten kan difor førekomma.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueingane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell bustad.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhører seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er sal av eigedomen.

Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen.

Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende svakheiter eller forhold som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit i 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for eigedomen sin tilstand, pliktar heimelshavar/rekvirent å opplyse om dette og eventuelt sørgje for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Det er utført diverse endringar av tidlegare eigar/eigarar. Noverande eigar har ikkje full oversikt over tidspunkt for utbetringar. Noko informasjon er henta frå tidlegare salsprospekt. Tek atterhald om at desse opplysningane er riktig. Det er opplyst at det er:

- Nye luft-til luft varmpumper i bustaden. Montert av Voss Energi i 2021 (kjeller) og 2024(1.etg). Elektrisk ovn på soverom i 1 etg. er fra 2020.
- Ny drenering rundt bustaden i 2016. Isolasjon, grunnmursplast og dreneringsrøyr.
- Ny terrasse sommaren 2016.
- Nytt el-anlegg i 2016. (Usikkert om heile anlegget er nytt)
- Tidlegare oljetank fjerna i 2016. (Ukjent om det gjenstår skjulte røyr innvendig)
- Skifta kledning på 3 sider i 2016.
- Nytt golv i stova/kjøkken 1. etasje i 2017.
- Renoverte bad i 1. etasje ca. år 2000.
- Nytt soverom i stova 1. etasje. (Ukjent årstall)

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

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik 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
1. etasje	64	0	0	0
Kjellar	65	0	0	24
SUM BYGNING	129	0	0	24
SUM BRA	129			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

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

1. ETASJE:

Soverom - 11,2kvm med 2,38m takhøgde.

Soverom - 6,9kvm med 2,36m takhøgde.

Gang - 4,6kvm med 2,35m takhøgde.

Stova - 14,8kvm med 2,34m takhøgde.

Spisestova - 11,2kvm med 2,34m takhøgde.

Kjøkken - 8,4kvm med 2,34m takhøgde.

Bad - 3,9kvm med 2,30m takhøgde.

KJELLAR: (Romma er ikkje godkjent for varig opphald)

Kjøkken - 9,3kvm med 2,15m takhøgde.

Trappegang - 2,9kvm med 2,12m takhøgde.

Gang - 8,4kvm med 2,16m takhøgde.

Entre - 3,6kvm med 2,25m takhøgde.

Stova - 13,4kvm med 2,19m takhøgde.

Soverom - 9,9kvm med 2,25m takhøgde.

Teknisk rom - 4,1kvm med 2,17m takhøgde.

Bad - 6,2kvm med 2,18m takhøgde.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****MÅLEMETODE:**

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

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

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.

- Retning- og høgdeavvik på vegg og etasjeskilje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp nødvendig areal i bustaden.

GENERELT:

- Bustaden er ein horisontaldelt tomannsbustad. Bueiningane har felles inngangsparti i 1. etasje, med felles gang der trapp til 2. etasje er plassert. Den felles gangen er ikkje medrekna i BRA for aktuell bueining. Arealet er målt til 6,5kvm.

- Bueinheiten i kjellar som er nytta til utleige. I denne rapporten er rom definert etter bruk på synfaringsdagen, men romma er opplyst ikkje godkjent for varig opphald. Dette er viktig å vera merksam på.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Balkong mot vest - 15,5kvm.

- Balkong mot sør - 8kvm.

GARASJE / UTHUS:

Bustaden har ikkje tilhøyrande garasje/uthus.

Parkering langs veg.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

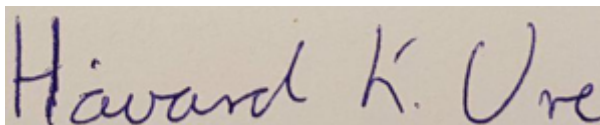
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

07/04/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ukjent. Fundament ligg under bakkenivå og er difor ikkje tilgjengeleg for kontroll. Grunnmur er frå byggeår. Det er registrert enkelte riss og mindre sprekkar i grunnmuren. Slike forhold er ikkje uvanleg på murkonstruksjonar frå denne perioden. Drenering rundt bustaden er opplyst fornya i 2016. Det vart då etablert ny isolasjon mot grunnmur, grunnmursplast med topplist og dreneringsrøyr. Isolasjonen ligg under bakkenivå og er difor ikkje synleg ved synfaring. Det er ikkje registrert forhold som indikerer svikt i dreneringa på synfaringstidspunktet. Basert på opplysningane om utført arbeid i 2016 vert dreneringa vurdert å vere i tilfredsstillande stand.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terrengforholda rundt bustaden varierer. På nordsida av bygget er det bratt stigning opp mot tilgrensande veg. Slike terrengforhold kan medføre auka belastning mot grunnmur og bidra til tilsig av overflatevatn mot konstruksjonen. Det er ikkje registrert konkrete skadar knytt til forholdet på synfaringstidspunktet, men det vert gjort merksam på risikoen med det.

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

Ytterveggar er kledd med trekledning. Kledning på fasadar mot vest, sør og aust er opplyst fornya i 2016/2017. Omfanget av arbeidet er ikkje nærare dokumentert. Kledning på nordsida framstår eldre og det er registrert ein del malingflass og bobledanning i overflatebehandlinga. Dette indikerer behov for vedlikehald. Nokre stader ligg kledningen nært terrengnivå. Dette kan medføre auka fuktbelastning på materiala og bidra til forkorta levetid og hyppigare vedlikehaldsbehov. Det er også registrert noko mjukt trevirke enkelte stader der kledningen ligg nært terreng. Lufting bak kledning er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive inngrep. Det er registrert spalte bak kledning nedst på vegg, men lufting vidare opp i konstruksjonen er ikkje kontrollert.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Bustaden har i hovudsak eldre vindauge med isolerglass. I kjellar er det vindauge frå 1983, medan vindauge i 1. etasje i hovudsak er frå 1996. Vindauga framstår funksjonelle på synfaringstidspunktet. Vindauga og terrassedør i spisestova 1. etasje frå 2016. Ytterdør frå 2015.

Det er registrert at enkelte vindauge tek noko i karm ved opning og lukking. Dette kan skuldast normal slitasje og justeringsbehov.

Det er ikkje registrert punkterte glas på synfaringstidspunktet. Punktering kan likevel ikkje utelukkast då dette ofte vert mest synleg under bestemte temperatur- og vêrforhold.

Vindauga har utvendig vannbrett utan påmontert beslag. Løysinga utan påmontert beslag, gir generelt større vedlikehaldsbehov og større sjans for fuktinntrenging enn løysingar med beslag.

Vindauge er bygningsdelar som over tid vert utsett for vêr og vind, og tettleik kan difor ikkje garanterast. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera tetting.

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

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar.

Punkt 4.1 vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkingar i bereevna.

Den høge avstanden frå terreng til tak gjer inspeksjon av takkonstruksjonen utfordrande. Tilkomsten for visuell kontroll er difor avgrensa, noko som kan gjera det vanskeleg å identifisera eventuelle skadar eller behov for vedlikehald. Vurderinga av tilstandsgrad er difor delvis basert på konstruksjonen sin alder og opplysningar frå heimelshavar.

Takkonstruksjonen er kontrollert utvendig og det er ikkje registrert unormalheiter på synfaringstidspunktet. Det er også utført kontroll av tilgjengelege flater innvendig utan at det er registrert unormalheiter. Konstruksjonen er elles i stor grad innebygd og vanskeleg å kontrollera.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Punkt 4.2 omhandlar taktekkinga, inkludert undertak, lekter, lufting og gjennomføringar i yttertaket. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og vurderinga av tilstandsgrad er basert på takets alder, eventuelle synlege avvik og takstmannens faglege vurdering. Det vert teke atterhald om eventuelle skjulte feil og manglar.

Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Den store avstanden frå terreng til tak gjer nærare inspeksjon utfordrande. Avvik utover det som er nemnt i rapporten kan difor førekomma.

Det er ikkje opplyst om alder på undertaket og dette er difor antatt å vere frå byggeår.

Taktekkinga er utført med skifer. Det er registrert noko mosegroing på delar av takflata. Mose kan halde på fukt og over tid bidra til auka slitasje på taktekkinga.

Dekkbord på sidene framstår med behov for vedlikehald. Det kan også sjå ut til at ei skiferhelle har løysna og er erstatta med eit blikkeslag.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskadar vert kommentert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar i staden omtalt under punkt 4.2. Loftet tilhøyrrer den andre seksjonen i bustaden og er difor ikkje ein del av arealet til aktuell bueining. Basert på erfaring kan fukt trenge inn i takkonstruksjonar under visse årstider og ved varierende vêrforhold. Slagregn, kombinert med vind, kan auke risikoen for lekkasjar og eksponera svake punkt i takkonstruksjonen. Det vert generelt tilrådd jamleg kontroll av innvendige overflater, samt kaldt loft og eventuelle kryperom. Slik kontroll kan bidra til å oppdage eventuelle avvik på eit tidleg tidspunkt, slik at nødvendige tiltak kan setjast i verk før det utviklar seg skadar.

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

Kontroll av balkong er avgrensa til balkongar tilhøyrrande aktuell bueining i 1. etasje.

Balkong mot vest:

Balkongen er oppført i trekonstruksjon. Konstruksjonen er understøtta av søyler fundamentert på støypte søylepunkt. Søyla i senter ligg nært terreng, og fundamentet er difor ikkje mogleg å kontrollera nærare. Søyler har trekt noko fukt som kan påverka kvaliteten over tid.

Vidare er det etablert dragar som opplegg for bjelkelag før terrassebord som dekke. Ved kontroll av dragaren vert innfestinga vurdert til å vere noko svak. Bæringa er lagt på sida av søyla og festa med skruer eller liknande. Ei betre konstruktiv løysing ville vore at dragaren låg oppå søyla.

Vedlikehaldsnivået på balkongen framstår elles som tilfredsstillande på synfaringstidspunktet. Balkongen har ikkje etablert tettesjikt.

Balkong mot sør:

Balkongen er oppført med støpt betongplate som ei vidareføring av innvendig etasjeskilje. Balkongdekket er tildekket av trefliser, noko som avgrensar moglegheita for visuell kontroll av underliggende konstruksjon og overflate. Eventuelle riss, sprekkar eller andre avvik under dekket kan difor ikkje utelukkast.

Betongen er kontrollert frå undersida utan at det er registrert synleg konstruksjonssvikt. Det er likevel registrert noko malingflass på undersida, noko som kan indikere fuktpåverknad gjennom betongplata frå oversida.

Treflisene er nye i mars 2026. Balkongen har ikkje etablert tettesjikt utover sjølve betongplata.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad kjellar****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Veggoverflater er utført med fliser og himling med måla plater. Badet i kjellar har ukjent alder.

Det er ikkje registrert riss eller sprekkar i fliser eller fuger på synfaringstidspunktet. Det er likevel registrert noko manglande fugemasse enkelte stader.

Bom (hulrom) i fliser på vegg kan ikkje utelukkast. Dette er vanskeleg å kontrollere då lyd ved banking også kan skuldast tomrom i veggkonstruksjonen bak flisene.

Det er ikkje registrert synlege teikn til fuktskadar eller liknande på synfaringstidspunktet.

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er etablert ventilrist i dørblad for tilførsel av luft til rommet, men denne er tetta med teip på utsida. Dette medfører redusert lufttilførsel til rommet.

Overflatene framstår generelt funksjonelle, men med ein alder som tilseier at restlevetida er uviss.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Golv med fliser. Det er ikkje registrert sprekker, lause fliser eller tilsvarende skadar på synfaringsdagen. Det er registrert noko manglande fugemasse enkelte stader, truleg som følgje av utvasking og normal slitasje over tid. Bom (hulrom) i fliser er ikkje registrert ved enkel kontroll, men kan ikkje utelukkast då ikkje alle fliser er tilgjengelege for kontroll og badet har ein alder som tilseier at slike forhold kan førekoma.

Det er ikkje registrert spor etter råte, muggvekst eller skadedyr. Golvet har fall mot sluk og det er registrert oppkant ved terskel. Det er likevel registrert lokale ujamnheiter i fallet, slik at fallforholda varierer noko på golvflata. Høgdeforskjell frå topp sluk til terskel framstår tilfredsstillande ved visuell vurdering. Det er ikkje mogleg å stadfesta om membran er ført opp ved terskel, då dette ikkje er synleg utan destruktive inngrep.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran har ukjent alder. Membran er registrert under klemring i sluk, men elles er oppbygging av tettesjikt ikkje synleg utan destruktive inngrep. Gjennomføring for avløp under vask er ikkje tilstrekkeleg utført då det er ope hol inn i konstruksjonen rundt rørgjennomføringa. Dette kan gje ein utett konstruksjon ved eventuelt fuktsøl eller lekkasje frå vask.

Det er mogleg å gjera reint i sluk. Utførelsen kan framstå som fagmessig basert på byggeskikk på tidspunktet badet vart etablert, men oppfyller ikkje nødvendigvis dagens krav til utføring av våtrom.

Det var ikkje mogleg å gjennomføra hullboring for fuktkontroll då tilstøytande veggjar inneheld installasjonar som vassrøyr og varmtvannsberedar. Hullboring vart heller ikkje utført i andre veggjar då desse ikkje er typiske risikoområde for fukt, og kan gi misvisande resultat. Vurdering av tettesjiktet er difor basert på alder, synlege forhold og takstmannens erfaring.

Merknader:**7.2 Bad 1. etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet er opplyst å vera frå ca. år 2000, men dette er ikkje dokumentert. Veggoverflater er utført med fliser og himling med måla plater.

Det er registrert sprekkdanning i enkelte fuger på synfaringstidspunktet. Fliser framstår elles heile utan synlege skadar. Bom (hulrom) i fliser på vegg kan ikkje utelukkast. Dette er vanskeleg å kontrollera då lyd ved banking også kan skuldast tomrom i veggkonstruksjonen bak flisene.

Det er ikkje registrert synlege teikn til fuktskadar eller liknande forhold på synfaringstidspunktet.

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er ikkje etablert spalte eller annan løysing for tilførsel av luft til rommet, noko som medfører manglande lufttilførsel til rommet.

Overflatene framstår generelt funksjonelle, men med ein alder som tilseier at restlevetida er uviss.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Golv med fliser. Det er ikkje registrert sprekker, lause fliser eller tilsvarande skadar på synfaringdagen. Det er registrert noko manglande fugemasse enkelte stader, truleg som følgje av utvasking og normal slitasje over tid. Det er registrert bom (hulrom) i fliser dei fyrste ca. 90 cm frå dør og inn i badet. I same område er det registrert skilnad i temperatur frå golvvarme samanlikna med resten av golvflata. Årsaka til dette er ukjent, men kan ha samband med endringar i golvkonstruksjonen, til dømes i samband med eventuell utviding av badet eller liknande arbeid.

Det er ikkje registrert spor etter råte, muggvekst eller skadedyr på synfaringstidspunktet.

Golv har fall mot sluk, men det er ikkje etablert oppkant ved terskel. Det er registrert lokale ujamnheiter i fallet, slik at fallforholda varierer noko på golvflata. Fallforholda kan vere i tråd med praksis på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillar ikkje nødvendigvis dagens krav til våtrom.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er opplyst å vera frå ca. år 2000, men dette er ikkje dokumentert. Sluk, rørgjennomføringar og synlege detaljar framstår utan synlege avvik på synfaringstidspunktet.

Det er mogleg å gjera reint sluk.

Arbeidet framstår som fagmessig utført basert på byggeskikk på oppføringstidspunktet, men løysinga tilfredsstillar ikkje nødvendigvis dagens krav til våtrom.

Det er bora kontrollhol frå tilstøytande rom (hjørneskap på kjøkken) for fuktkontroll. Det vart ikkje registrert utslag på fuktmålar ved kontroll på synfaringstidspunktet.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken kjellar****TG 2** 8.1 Kjøkken kjellar

Kjøkkeninnreiing er eit brukt kjøkken som vart montert i 2022 av noverande eigar. Kjøkkenet framstår i grei stand og funksjonelt til føremålet.

Det er installert ventilator over koketopp med avtrekk gjennom grunnmur til friluft.

Vanninstallasjon har ukjent alder, men kan sjå ut som det er koparrøyr som truleg er frå byggeår.

Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fuktskjolder i golv på synfaringstidspunktet. Det er likevel registrert ujamnheiter i golv rundt kjøkkeninnreiinga. Forholdet kan ha samband med skeivheiter i undergolv eller setningar i konstruksjonen.

Det er ikkje registrert fukt ved synlege vanninstallasjonar. Vannkran har normalt trykk og det er ikkje registrert avvik ved avrenning frå avløp. Det er heller ikkje registrert symptom på fukt eller råteskadar i tilstøytande konstruksjonar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

8.2 Kjøkken 1. etasje**TG 2** 8.2 Kjøkken 1. etasje

Kjøkkenet er opplyst å vera montert i 2016, men dette er ikkje dokumentert. Innreiinga framstår som eit moderne kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate. Over kjøkkenbenk er det montert plate på vegg som sprutsone. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kvitevarer samt ventilator over koketopp med avtrekk til friluft. Det er montert kle-vaskemaskin på kjøkkenet.

Vanninstallasjon er truleg frå rundt år 2000, og det er nytta røyr i røyr. Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fuktskjolder i golvet ved synfaring. Det er heller ikkje registrert fukt ved kjøkkeninstallasjonane på synfaringstidspunktet. Trykk i vannkran og avrenning frå avløp framstår som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert symptom på fukt eller råte i tilstøytande konstruksjonar.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonane. Krav om lekkasjestopp i rom utan sluk med monterte vanninstallasjonar, som oppvaskmaskin og vaskemaskin, vart innført i 2010. Det er usikkert om dette kravet vart utløyst ved renovering av kjøkkenet i 2016. På generelt grunnlag vert det anbefalt å etablere automatisk lekkasjestopp. Behovet vert særleg aktuelt når det er montert vaskemaskin på kjøkkenet, då dette aukar risikoen for vannlekkasje og påfølgjande vannskadar.

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

Veggar mot terreng er hovudsakleg utført i betong og er synlege for kontroll fleire stader. Det er registrert noko saltutslag på enkelte parti, mellom anna på teknisk rom og under trapp. Saltutslag kan oppstå når fukt transporterer salter ut gjennom betongen. Det er ukjent om dette stammar frå forhold før etablering av ny drenering i 2016 eller om det har oppstått i ettertid. Tilsvarende forhold er også omtalt i tilstandsrapport frå 2020, og det er usikkert om det har vore utvikling i forholdet.

Kjellaren er truleg innreidd etter byggeår, men eksakt tidspunkt er ukjent og ikkje dokumentert.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Golv i kjellaren er hovudsakleg utført med laminat i opphaldsrom, fliser på våtrom og synleg betonggolv på teknisk rom. Golv i rom med laminat er tildekt, og konstruksjonsoppbygging under golvoverflata er difor ukjent. Golv på grunn i kjellarar kan vere utsett for fukttransport frå underliggjande massar. Det er ikkje registrert synlege skadar på golvoverflater ved synfaring, men det er registrert ujamnheit i overflata.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjellar er utført med konstruksjonar mot terreng i betong. Slike konstruksjonar vil naturleg kunne vere utsett for fuktpåverknad frå omkringliggjande massar. Det er registrert noko saltutslag på enkelte parti av betongvegger, mellom anna på teknisk rom og under trapp. Saltutslag kan oppstå når fukt transporterer salter ut gjennom betongen. Det er ukjent om dette stammar frå forhold før etablering av ny drenering i 2016 eller om det har oppstått i ettertid. Tilsvarende forhold er også omtalt i tilstandsrapport frå 2020.

Det er ikkje gjennomført hullboring eller destruktive fuktmålingar i veggjar mot terreng grunna betongkonstruksjon og fare for å skade konstruksjonen.

Ventilasjon i kjellaren skjer hovudsakleg via spalteventilar i vindauge samt avtrekksventilator på kjøkken. Avtrekksventilatoren har ikkje kontinuerleg drift og er berre i bruk ved matlaging. Ventilasjonen vert samla vurdert som avgrensa.

Merknader:**10. VVS**

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør:

Vanninstallasjonen er hovudsakleg av typen rør-i-rør. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på installasjonen, men anlegget er truleg etablert rundt år 2000. Stoppekran er lokalisert i teknisk rom i kjellar og vart funksjonstesta på synfaringsdagen utan registrerte avvik.

Det er registrert noko fukt rundt vannmålar til aktuell seksjon. Det vart ikkje observert direkte teikn til lekkasje, og forholdet kan vere relatert til kondens på rør eller komponentar.

Fordelingskolbe for vanninstallasjonen er montert på vegg utan skap. Eventuelt lekkasjevatn frå fordelingsystemet vil då kunne renne ned på golv. Det er ikkje registrert sluk i golvet i teknisk rom.

Store delar av vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonane og kan difor ikkje kontrollerast. Med bakgrunn i alder og tilgjengelege kontrollpunkt vert vanninstallasjonen vurdert som funksjonell på synfaringsdagen. Det kan sjå ut til at det framleis er enkelte eldre rør frå byggeår i delar av installasjonen, mellom anna ved kjøkken i kjellar. Dette kan ha usikker restlevetid.

Avløp:

Avløpsrør ligg i stor grad skjult i konstruksjonane. Synlege rør og tilkoplingar vart kontrollert ved synfaringsdagen, mellom anna under vaskar og ved andre tilgjengelege punkt. Det vart ikkje registrert lekkasjar. Det er avgrensa med stakeluger i installasjonen. Ved eventuelle behov for staking kan sluk, toalett eller andre tilkoplingspunkt normalt nyttast. Det er ikkje opplyst om problem med avløpskapasiteten, og det vart ikkje registrert lukt frå avløpssystemet.

Lufting av avløp er registrert over tak. Det er ikkje opplyst eller registrert surkling eller vakuum i tilknytt utstyr på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Bustaden er utstyrt med tre varmtvannsberedarar; ein for 1. etasje, ein for kjellar og ein for 2. etasje. Samtlige er plassert i teknisk rom i kjellar.

Beredarane er av typen OSO Saga og framstår som relativt nye. Produksjonsdato på beredarane er 16.11.2021 for beredar til 1. etasje og 30.08.2022 for beredar til kjellar. Produksjonsdato for beredar til 2. etasje er ikkje kontrollert. Det vart ikkje registrert avdrupp eller synlege fuktskadar ved synfaringstidspunktet.

Varmtvannsberedarane er plassert direkte på golv i teknisk rom. Det er ikkje registrert sluk eller anna form for lekkasjesikring i rommet.

Tilkopling av vannrør inn på beredar er utført med PEX/plast-rør. Det vert normalt anbefalt å nytte metallrør eller anna materiale nær beredar som toler høgare temperatur.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Det er opplyst at tidlegare oljetank vart fjerna i samband med etablering av ny drenering i 2016. Det vart ikkje observert synlege røyr eller installasjonar knytt til tidlegare oljefyringsanlegg ved synfaringa. Det kan likevel ikkje utelukkast at det finst skjulte røyrføringar eller restar etter tidlegare installasjon i konstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har ikkje eige ventilasjonsanlegg. Ventilasjonen skjer hovudsakleg ved mekanisk avtrekk frå bad og kjøkken, samt tilførsel av luft via friskluftventilar i vindauge og ytterveggar. Det er mellom anna observert friskluftventil i stove i 1. etasje. Luftutskifting er ikkje målt eller kontrollert med måleutstyr ved synfaringa. Ventilasjonsløysinga er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens krav og standardar. Dette kan gjere det meir utfordrande å sikre tilstrekkeleg og stabil luftutskifting i bustaden. Tilførsel av frisk luft er særleg viktig i rom som bad og kjøkken for å bidra til å transportere bort fukt og forureina luft. I rom under terreng er god ventilasjon også viktig for å oppretthalde eit stabilt inn klima og redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte forhold.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

Kontrollen av det elektriske anlegget er avgrensa til ein enkel visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Sikringsskap er ikkje opna eller demontert, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting av anlegget. Vurderinga omfattar difor ikkje skjulte installasjonar, leidningsnett i konstruksjonar eller komponentar som krev demontering for å kunne kontrollerast.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret, med jamlege endringar og oppgraderingar dei siste 10–15 åra. Sikringsskap er plassert i entré i 1. etasje og i gang i kjellar. Det er registrert hol i sikringsskapet i kjellar. Sikringsskap fungerer som ei eiga branncelle, og denne funksjonen vert redusert når skapet har opningar eller hol. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje undersøkt nærare då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyning av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

Dokumenterte opplysningar: Det er opplyst at det er utført endringar i det elektriske anlegget etter byggeår. Det er framlagt samsvarserklæring for følgjande arbeid:

- Installasjon av stikkontaktar, brytarar og lyspunkt i 1. etasje, samt arbeid i sikringsskap i 1. etasje og kjøkken i kjellar (2012).
- Stikkontakt til varmpumpe i kjellar (2021).
- Tilkopling av ny varmtvannsbereidar i leilegheit, ny kurs til 1 stk. VVB, samt brytar og strekkavlastar til 2 stk. VVB i kjellar (2022).

Merknader:

- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) dei siste 5 åra.
- Anlegget har eldre opphav med sporadiske oppgraderingar og utvidingar. Det anbefalast på generelt grunnlag å gjennomføre ein grundig el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og manglar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BRANN:

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

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

REKKVERK:

Rekkverk tilfredsstillar ikkje dagens krav til høgde. Fall og personskeidar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.
Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.
Følgjande avvik er registrert:
- Håndrekk på vegg manglar i innvendig tropp.
- Rekkverk på balkonger tilfredsstillar ikkje dagens krav på 100 cm høgde.
- Rekkverk på balkong mot sør tilfredsstillar ikkje dagens krav til klatresikkert rekkverk.
Fall og personskeidar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Underetasjen er innreia som utleigeeinheit. Det er opplyst at utleigeeinheiten ikkje er godkjent av bygningsmyndigheiten.
Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c.
Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiring av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.
Det er ikkje undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt vert nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert gitt.

ELDSTAD/SKORSTEIN:

Skorstein og eldstader er ikkje nærare undersøkt utover ein enkel visuell kontroll frå tilgjengelege delar. Grundigare kontroll av skorstein, røykløp og eldstader krev normalt feiing, demontering eller kamerainspeksjon, og ligg utanfor ramma av denne synfaringa. Det vert difor teke atterhald om eventuelle skjulte feil og manglar. Det er opplyst at vedomn i kjellar har fått fyringsforbod frå offentleg kontrollmynde. Forholdet er ikkje nærare undersøkt av underteikna.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Årsak:

Grunnmur er frå byggeår (1952). Det er registrert enkelte riss og sprekkar i muren. Slike forhold kan oppstå over tid som følgje av naturlege setningar, aldring av materialar og påverknad frå grunn- og fuktforhold.

Risiko:

Riss og sprekkar kan medføre auka fuktinntrenging i konstruksjonen dersom dei utviklar seg vidare.

Konsekvens:

Auka fuktpåverknad kan over tid bidra til fuktskadar eller redusert levetid på tilstøytande konstruksjonar.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør følgjast opp ved ordinært vedlikehald. Dersom riss eller sprekkar utviklar seg vidare kan det vere aktuelt med nærare vurdering og eventuelle lokale utbetringar.

1.3 Terrengforhold

Årsak:

Bratt terreng opp mot bygget på nordsida medfører auka tilsig av vatn mot grunnmur.

Risiko:

Ved store nedbørsmengder eller snøsmelting kan vatn i større grad renne mot bygget og belaste drenering og fuktsikring.

Konsekvens:

Auka fuktbelastning mot grunnmur kan over tid bidra til fuktinntrenging eller redusert levetid på dreneringssystemet.

Anbefalt tiltak:

Det bør sikrast tilfredsstillande fall frå bygget der det er mogleg, og overflatevatn bør leiast bort frå grunnmur.

2.1 Yttervegger

Årsak:

Alder på delar av kledningen, påverknad frå vêr og fukt samt kledning plassert nært terreng.

Risiko:

Kledning som ligg nært terreng kan vere meir utsett for fuktpåverknad og utvikling av råteskadar.

Konsekvens:

Auka vedlikehaldsbehov og redusert levetid på kledningen.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomførast vedlikehald av overflatebehandling på aktuelle fasadar. Kledning som ligg nært terreng bør følgjast opp særleg med tanke på fuktpåverknad og eventuell utskifting ved behov.

3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Vindauga er i hovudsak frå 1983 og 1996 og har oppnådd ein relativt høg alder. Naturlig slitasje på karmar, rammer, pakningar og isolerglas må difor forventast. Vassbrett utan beslag gir i tillegg større eksponering av treverket for nedbør og fuktpåverknad.</p> <p>Risiko: Eldre vindauge har generelt redusert isolasjonsevne og kan vere meir utsette for luftlekkasjar, slitasje på beslag og pakningar samt punktering av isolerglas. Vassbrett utan beslag kan over tid bidra til fuktpåverknad og nedbryting av treverket.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan føre til redusert komfort, auka varmetap og auka vedlikehaldsbehov. Over tid kan det også oppstå behov for utskifting av enkelte komponentar eller heile vindauge.</p> <p>Anbefalt tiltak: Vindauga bør følgjast opp med jamleg vedlikehald, inkludert kontroll av overflatebehandling, pakningar, beslag og justering av rammer der vindauge tek i karm. Vassbrett bør haldast godt vedlikehaldne, og det kan ved framtidig vedlikehald vurderast å montere beslag for betre vern mot nedbør. Utskifting av vindauge må påreknast på sikt grunna alder og normal teknisk levetid.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Takkonstruksjonen er frå byggeår og har oppnådd ein høg alder. Store delar av konstruksjonen er innebygd og difor ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive inngrep.</p> <p>Risiko: Eldre takkonstruksjonar kan ha skjulte svekkingar eller skadar som ikkje er synlege ved visuell kontroll.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte skadar kan over tid føre til svekka bereevne eller behov for utbetring av konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamleg kontroll av takkonstruksjonen, særleg ved framtidig vedlikehald eller arbeid på taket. Dersom det vert observert endringar i konstruksjonen eller teikn til skadar bør nærare undersøking gjennomførast av fagkyndig.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Taktekkinga har høg alder og er i hovudsak antatt å vere frå byggeår. Over tid vil påverknad frå vêr og vind, samt oppsamling av mose og smuss, bidra til naturleg slitasje på taktekking og tilhøyrande detaljar.</p> <p>Risiko: Mosegroing kan halde på fukt og bidra til auka nedbryting av taktekkinga. Mindre skadar eller laus skifer kan føre til svekka vern mot nedbør dersom forholdet utviklar seg vidare.</p> <p>Konsekvens: Auka slitasje på taktekkinga kan over tid føre til behov for vedlikehald eller utbetringar. Dersom skadar utviklar seg kan det i verste fall føre til lekkasjar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å fjerne mose frå takflata og gjennomføre jamleg ettersyn av taktekkinga. Laus eller skadd skifer bør kontrollerast og eventuelt festast eller erstattast. Dekkbord på sidene bør vedlikehaldast med overflatebehandling for å hindre vidare nedbryting. Ved framtidig arbeid på taket bør undertak, lekter og gjennomføringar kontrollerast nærare av fagkyndig.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Loftskonstruksjonen er frå byggeår og har oppnådd ein høg alder. Konstruksjonen er i stor grad skjult og kan vere vanskeleg å kontrollere fullt ut utan nærare undersøkingar.</p> <p>Risiko: Loftskonstruksjonar kan vere utsette for fuktpåverknad, kondens og eventuelle lekkasjar frå yttertak over tid.</p> <p>Konsekvens: Ved vedvarande fuktpåverknad kan det oppstå muggvekst, råteskadar eller svekking av trekonstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamleg kontroll av loftstrom og tilhøyrande konstruksjonar, særleg i samband med periodar med mykje nedbør eller snøsmelting. Eventuelle teikn til fukt eller lekkasjar bør følgjast opp med nærare undersøking og nødvendige tiltak.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Alder på konstruksjonane, normal slitasje og manglande tettesjikt på balkongdekkja. I tillegg er det registrert mindre konstruktive avvik ved innfesting av dragar på balkong mot vest.</p> <p>Risiko: Manglande tettesjikt og fuktpåverknad kan over tid bidra til nedbryting av konstruksjonane. Svakare innfesting av bæring kan på sikt påvirke stabiliteten dersom belastninga aukar.</p> <p>Konsekvens: Auka vedlikehaldsbehov og mogleg utvikling av fukttskadar eller konstruktiv svekking dersom forholda utviklar seg vidare.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamleg kontroll og vedlikehald av balkongkonstruksjonane. Fuktpåverknad på undersida av betongplata bør følgjast opp. Ved framtidig utbetring kan det vurderast å etablere tettesjikt for betre vern av konstruksjonen. Innfesting av dragar på balkong mot vest bør kontrollerast nærare ved framtidig vedlikehald.</p>
7.1.1	Bad kjellar Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Badet har ukjent alder og det føreligg ikkje dokumentasjon på oppbygging av våtrommet eller fuktsikring bak overflatene. Overflater og fuger er naturleg utsett for slitasje over tid. Det er registrert noko manglande fugemasse enkelte stader, og ventilrist i dørblad er tetta slik at lufttilførselen til rommet vert redusert.</p> <p>Risiko: Når eit bad har høg eller ukjent alder kan fuktsikringa bak fliser og overflater vere svekka. Manglande fuger kan gjere at vatn lettare treng inn bak overflatene. Redusert lufttilførsel til rommet kan i tillegg gi dårlegare ventilasjon og auka fuktbelastning i rommet.</p> <p>Konsekvens: Dersom vatn over tid treng inn bak fliser eller andre overflater kan dette føre til fukttskadar i veggkonstruksjonen. Dårleg ventilasjon kan også bidra til høgare fukt i rommet, noko som kan føre til mugg, lukt eller skade på materialar over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Manglande fugemasse bør utbetrast for å redusere risiko for fuktinntrenging. Ventilrist i dørblad bør opnast slik at rommet får tilført luft og ventilasjonen fungerer som tiltenkt. Det vert generelt tilrådd jamleg kontroll av fuger og overflater. Grunna badets alder må det på sikt påreknast oppgradering eller fornying av våtrommet.</p>
7.1.2	Bad kjellar Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak:

Badet har ukjent alder og det føreligg ikkje dokumentasjon på oppbygging av våtrommet eller utføring av membran. Manglande fugemasse er registrert enkelte stader, og golvet har noko ujamne fallforhold.

Risiko:

Når fuger vert slitne eller manglar kan vatn lettare treng ned mellom fliser. Ujamne fallforhold kan føre til at vatn vert ståande enkelte stader på golvet i staden for å renne mot sluket. Ved bad av høg eller ukjent alder kan det òg vere usikkerheit knytt til tilstand på membran.

Konsekvens:

Dersom vatn over tid treng ned gjennom fuger eller vert ståande på golvet kan dette føre til fuktbelastning i konstruksjonen under flisene. Dette kan igjen føre til fuktskadar i golvkonstruksjonen dersom tettesjiktet ikkje fungerer som føreset.

Anbefalt tiltak:

Manglande fugemasse bør etterfyllast for å redusere risiko for fuktinntrenging. Det anbefalast jamleg kontroll av fuger, sluk og golvflater. På grunn av badets alder må det på sikt påreknast oppgradering av våtrommet.

7.1.3 Bad kjellar Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak:

Membran og tettesjikt har ukjent alder og det føreligg ikkje dokumentasjon på oppbygging eller utføring. Det er registrert open rørgjennomføring under vask, noko som gjer konstruksjonen sårbar ved eventuelle lekkasjar.

Risiko:

Når tettesjiktet har høg eller ukjent alder kan funksjonen vere svekka. Open rørgjennomføring kan føre til at vatn frå lekkasje eller søl lettare treng inn i veggkonstruksjonen. Dette aukar risiko for fukt i skjulte konstruksjonar.

Konsekvens:

Fukt som treng inn i konstruksjonen kan over tid føre til råteskadar, muggvekst eller svekking av bygningsmateriale. Slike skadar kan vere vanskelege å oppdage før dei har utvikla seg over lengre tid.

Anbefalt tiltak:

Rørgjennomføringa under vask bør tettast på ein fagmessig måte for å redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Det anbefalast jamleg kontroll av sluk, rørgjennomføringar og synlege overflater. På grunn av badets alder og manglande dokumentasjon må det påreknast oppgradering av våtrommet på sikt.

7.2.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak:

Badet er opplyst å vera frå ca. år 2000, men dette er ikkje dokumentert. Det er registrert sprekkdanning i enkelte fuger. I tillegg er det ikkje etablert løysing for tilførsel av luft til rommet, noko som medfører redusert ventilasjon.

Risiko:

Sprekkar i fuger kan føre til at vatn lettare treng inn bak fliser ved dusjing eller anna fuktbelastning. Manglande lufttilførsel kan gi dårlegare ventilasjon og høgare fuktbelastning i rommet.

Konsekvens:

Dersom fukt over tid treng inn bak fliser, kan dette føre til fuktbelastning i konstruksjonen og i verste fall utvikling av fuktskadar. Manglande lufttilførsel og redusert ventilasjon kan også føre til at fukt i rommet tørkar seinare opp, noko som aukar risikoen for kondens, muggvekst og generelt dårlegare inneklima.

Anbefalt tiltak:

Sprekkar i fuger bør utbetrast ved behov for å redusere risiko for fuktinntrenging. Det bør etablerast tilstrekkeleg lufttilførsel til rommet, til dømes ved spalte under dør eller ventil i dørblad. Jamleg kontroll og vedlikehald av overflater anbefalast. Med bakgrunn i badets alder må det på sikt påreknast oppgradering av våtrommet.

7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

Årsak:

Det er registrert bom (hulrom) i fliser dei fyrste ca. 90 cm frå dør og inn i badet. I same område er det registrert skilnad i golvvarme samanlikna med resten av golvet. Årsaka til dette er ukjent, men kan ha samanheng med endringar i golvkonstruksjonen. Det er også registrert noko manglande fugemasse enkelte stader samt lokale ujamnheiter i fallforholda. Golvet manglar oppkant ved terskel.

Risiko:

Bom i fliser kan føre til redusert vedheft mellom flis og underlag, noko som over tid kan føre til lausare fliser eller sprekkdanning. Manglande fuger kan føre til at vatn lettare treng ned mellom fliser. Manglande oppkant ved terskel aukar risikoen for at vatn renn ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Konsekvens:

Dersom vatn treng ned gjennom fuger eller i område med bom under fliser kan dette føre til fuktbelastning i konstruksjonen under golvet. Manglande oppkant ved terskel kan i verste fall føre til at vatn renn ut av badet og gjer skade på tilstøytande rom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefalast å følgje med på området med bom i fliser og eventuelle endringar i overflata. Manglande fugemasse bør etterfyllast ved behov. Ved framtidig oppgradering av badet bør golvkonstruksjon, fallforhold og terskelløysing vurderast og utførast etter gjeldande krav.

7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak:

Membran er opplyst å vera frå ca. år 2000, men dette er ikkje dokumentert. Våtrom har avgrensa teknisk levetid og tettesjikt kan svekkast over tid.

Risiko:

Når membran og tettesjikt har nådd ein viss alder kan funksjonen vere redusert. Eventuelle svakheiter i tettesjiktet vil normalt ikkje vere synlege utan destruktive undersøkingar.

Konsekvens:

Dersom tettesjiktet ikkje fungerer som føresettt kan fukt trenge ned i konstruksjonen og over tid føre til fuktskadar i golv eller tilstøytande konstruksjonar.

Anbefalt tiltak:

Det anbefalast jamleg kontroll av sluk, fuger og overflater. Med bakgrunn i badets alder må det på sikt påreknast oppgradering av våtrommet.

EIERSKIFTERAPPORT™

8.1	Kjøkken kjellar Kjøkken kjellar
	<p>Årsak: Det er registrert større ujamnheiter i golvet rundt kjøkkeninnreiinga. Forholdet kan ha samanheng med skeivheiter i undergolv eller mindre setningar i konstruksjonen. Vanninstallasjon har ukjent alder.</p> <p>Risiko: Ujamnheiter i golv kan i enkelte tilfelle vere eit teikn på skeivheiter i undergolv eller mindre rørsler i konstruksjonen. Eldre vanninstallasjonar kan ha redusert restlevetid samanlikna med nyare installasjonar.</p> <p>Konsekvens: Skeivheiter i golv kan påverke montering og funksjon på innreiing over tid. Dersom eldre røyrinstallasjonar vert svekka kan det i verste fall oppstå lekkasjar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å følgje med på eventuelle endringar i golvets planheit. Vanninstallasjonar bør kontrollerast jamleg for lekkasjar eller slitasje.</p>
8.2	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	<p>Årsak: Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonane på kjøkkenet. Krav om lekkasjestopp i rom utan sluk med monterte vanninstallasjonar, som oppvaskmaskin og vaskemaskin, vart innført i byggtknisk forskrift frå 2010. Det er usikkert om kravet vart utløyst ved renovering av kjøkkenet i 2016.</p> <p>Risiko: Ved eventuell lekkasje frå vannrør, oppvaskmaskin eller vaskemaskin vil vann kunne renne fritt utan automatisk avstenging av vannet.</p> <p>Konsekvens: Manglande lekkasjestopp kan føre til større vannlekkasjar og påfølgjande vannskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar før lekkasjen vert oppdaga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å etablere automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonane på kjøkkenet. Dette er særleg aktuelt når det er montert vaskemaskin i rom utan sluk.</p>
9.1.1	Kjellar Veggens og himlingens overflater
	<p>Årsak: Konstruksjonar under terreng er naturleg utsett for fuktpåverknad frå grunnmassar. Registrerte saltutslag indikerer at det kan vere fuktvandring i betongkonstruksjonen.</p> <p>Risiko: Ved vedvarande fukttransport i veggjar mot terreng kan dette på sikt påverke overflater og eventuelle innvendige konstruksjonar.</p> <p>Konsekvens: Fukt i konstruksjonar kan over tid føre til skadar på overflater, redusert inneklime eller utvikling av muggsopp dersom organiske material vert påverka.</p> <p>Anbefalt tiltak: Forholdet bør følgjast med over tid. Det kan vere aktuelt å sikre tilstrekkeleg ventilasjon i kjellaren for å redusere fuktbelastning og bidra til uttørking.</p>
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak:

Golv i rom under terreng er tildekt med laminat, og konstruksjonsoppbygging samt eventuell fuktpåverknad i underliggjande konstruksjon kan ikkje kontrollerast utan inngrep.

Risiko:

Dersom det førekjem fukttransport frå grunnen kan dette på sikt påverke organiske material i golvkonstruksjonen.

Konsekvens:

Fuktpåverknad kan føre til skadar på golv og eventuelle underliggjande konstruksjonar, samt bidra til dårlegare inneklima.

Anbefalt tiltak:

Det vert anbefalt å sikre god ventilasjon i kjellaren og følgje med på eventuelle teikn til fuktpåverknad i golv eller overflater.

9.1.3 Kjellar Fuktmåling og ventilasjon

Årsak:

Kjellar er utført med konstruksjonar mot terreng i betong. Slike konstruksjonar kan naturleg vere utsett for fuktpåverknad frå omkringliggjande massar. Det er registrert noko saltutslag på enkelte parti av betongvegger, noko som kan indikere fukttransport gjennom konstruksjonen. Samstundes er ventilasjonen i kjellaren avgrensa, då ventilasjon hovudsakleg skjer via spalteventilar i vindauge og avtrekksventilator på kjøkken som ikkje har kontinuerleg drift.

Risiko:

Avgrensa ventilasjon i rom under terreng kan føre til opphoping av fukt i romma. Dersom fukt ikkje vert transportert bort gjennom ventilasjon, kan dette over tid påverke overflater og eventuelle organiske material i konstruksjonen.

Konsekvens:

Ved vedvarande fuktbelastning kan dette føre til dårlegare inneklima, kondens eller utvikling av muggsopp i sårbare material og konstruksjonar. Dette kan også medføre skadar på overflater og bygningsdelar over tid.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i kjellaren, til dømes ved etablering av fleire ventilar eller mekanisk ventilasjon for å sikre betre luftutskifting. Det anbefalast også å følgje med på utvikling i registrerte saltutslag og andre teikn til fuktpåverknad.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:

Det er registrert fukt rundt vannmålar i teknisk rom. Dette kan skuldast kondens på røyr eller komponentar, men lekkasje kan ikkje heilt utelukkast. Fordelingskolbe for røyr-i-røyr-systemet er montert ope på vegg utan sluk i rommet. Eventuelt lekkasjevatt vil då kunne renne ut på golvet. Deler av vanninstallasjonen kan også vere av eldre dato og ha usikker restlevetid.

Risiko:

Dersom det oppstår lekkasje i fordelingsystem eller tilkoplingar, kan vatt bli ståande på golvet i teknisk rom sidan det ikkje er sluk i rommet.

Konsekvens:

Vatt på golv kan over tid føre til fuktskadar på konstruksjonar, overflater og teknisk utstyr i rommet dersom lekkasje ikkje vert oppdaga tidleg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefalast å følgje med på forholdet rundt vannmålar for å avklare om fukta kjem frå kondens eller eventuell lekkasje. Det kan også vurderast å etablere lekkasjesikring eller andre tiltak som kan redusere risiko ved eventuell vannlekkasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Varmtvannsberedarane er plassert i teknisk rom utan sluk eller anna form for lekkasjesikring. I tillegg er tilkopling av vannrøyr inn på beredar utført med PEX-røyr. Det vert normalt anbefalt å nytte metallrøyr eller anna materiale nær beredar som toler høgare temperatur.</p> <p>Risiko: Ved eventuell lekkasje frå beredar eller tilkoplingar kan vatn bli ståande på golvet i teknisk rom sidan rommet manglar sluk eller anna lekkasjesikring. Bruk av PEX-røyr heilt inn på beredar kan også innebere auka belastning på røyr og koplingar grunna høgare temperaturar.</p> <p>Konsekvens: Vatn på golv kan føre til fuktskadar på overflater og konstruksjonar dersom lekkasje ikkje vert oppdaga eller stoppa tidleg. Dersom røyr eller koplingar vert påverka av høg temperatur over tid, kan dette i verste fall føre til svikt i røyr eller koplingar og påfølgjande vannlekkasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere lekkasjesikring ved beredarane, til dømes lekkasjebrett med avløp eller andre tiltak som kan leie vatn bort ved eventuell lekkasje. Det kan også vurderast å etablere tilkopling til beredar med røyrmateriale som toler høgare temperatur nær beredar.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Bustaden har ikkje balansert ventilasjonsanlegg eller anna sentralt ventilasjonssystem. Ventilasjonen skjer hovudsakleg ved mekanisk avtrekk frå bad og kjøkken, samt tilførsel av luft via friskluftventilar i vindauge og ytterveggar. Løysinga er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens krav og standardar, og gir mindre kontrollert luftutskifting i bustaden. Ventilasjonen kan fungera med dagens bruk, men endra bruksmønster, som meir dusjing, matlaging ol. vil ha innverknad på klima i bustaden.</p> <p>Risiko: Ved avgrensa eller ujamn ventilasjon kan det bli dårlegare luftutskifting i bustaden. Dette kan føre til opphoping av fukt og forureina luft frå dagleg bruk som dusjing, matlaging og opphald. Særleg i rom under terreng kan mangelfull ventilasjon bidra til høgare fuktbelastning i romma.</p> <p>Konsekvens: Dårleg luftutskifting kan over tid påverke inneklimate negativt og kan i enkelte tilfelle bidra til kondens eller fuktrelaterte forhold i konstruksjonar og overflater. Dette kan igjen gi auka risiko for luktproblem, muggvekst eller andre fuktskadar dersom forholda får utvikle seg over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å sørgje for tilstrekkeleg lufttilførsel gjennom ventilar og jamleg lufting av bustaden. Det kan også vurderast tiltak for å betre ventilasjonen, til dømes etablering av fleire ventilar eller mekanisk ventilasjon for å sikre meir stabil luftutskifting.</p>