

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD MED UTLEIGE

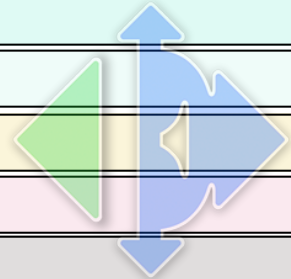
Prestagarden 52, 5730 Ulvik



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 139
Hjemmelshaver:	Odd Harald Hammer
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	740 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eldre reguleringsplan -
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst (Sjå prospekt frå meklar)
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1973

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.04.2026
----------------	------------

GENERELT

- Teknisk utstyr som kvitevarer ol. 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.

Forutsetninger:

UTVENDIG

- Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar.
- Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå rekvirent/heimelshavar.

VÊR

- Opphald 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:	Odd Harald Hammer
----------------	-------------------

Tilstede under befaringen:	Odd Harald Hammer
----------------------------	-------------------

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

OM TOMTEN:

Tomt på 740kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikovurdering (Propcloud):

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i område med følgjande aktsomheitsvurderingar:

- Eigedomen er omkransa av det som er registrert som "svært viktig friluftsområde".
- Eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleireskred.
- Eigedomen ligg innanfor område med radonaktsomheit, moderat til låg fare.
- Det er registrert middels moglegheit for marin leire i området.
- Eigedomen ligg i nærleiken av gul sone (område med mindre press på arealene) for kor strengt kommunen skal handheva forbudet mot tiltak i 100-meters beltet mot sjøen.

Dei registrerte forholda er basert på overordna kartdata og gir ein generell indikasjon på moglege risikoforhold i området.

Kartgrunnlaget er ikkje tilstrekkeleg detaljert til å seie noko sikkert om forholda på den enkelte eigedom.

Det er ikkje gjort nærare undersøkingar av grunnforhold, radonnivå eller skredfare i samband med denne tilstandsrapporten.

Forhold knytt til strandsone kan medføre restriksjonar ved framtidige tiltak, og eventuell utbygging eller endring må avklarast med kommunen.

Dersom det er ønskje om nærare avklaring av dei registrerte risikoforholda, kan det vere aktuelt å innhente vurdering frå relevant fagpersonell, til dømes innan geoteknikk eller radonmåling.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført med grunnmur og ytterveggar i kjellar hovudsakleg i mur. Golv mot grunn er utført i betong, og etasjeskilje mellom kjellar og 1. etasje er i betong.

Vidare er ytterveggar, etasjeskilje og takkonstruksjon oppført i trevirke.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sløys. Yttertak er tekka med betongtakstein. Undertak er vurdert å vere oppbygd med undertak i trevirke med asfaltapp som tettesjikt.

Vindaug er hovudsakleg av typen tolags isolerglas. Vindaug på fasade mot aust har fått skifta glasruter i 2014, montert i eksisterande trekarm frå byggeår. Vindaug på loft er frå 2002. Øvrige vindaug er frå byggeår.

Bygningsdelar er i hovudsak frå byggeår.

Beskriven byggemåte er basert på tilgjengelege teikningar, opplysningar frå rekvirent og visuelle observasjonar på synfaringsdagen. Det kan førekome avvik.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 1973 og framstår som jamleg vedlikehalden, men med fleire bygningsdelar frå byggeår og tidlegare oppgraderingar. Dette medfører at delar av bygningsmassen har oppnådd ein alder der det må påreknast behov for oppgradering og utskifting i nærare framtid.

Det er registrert fleire forhold med TG2, som i hovudsak er knytt til alder, slitasje og byggeskikk frå oppføringstidspunktet. Dette gjeld mellom anna ytterveggar, vindaug, drenering, ventilasjon og tekniske installasjonar. Slike forhold er vanlege for denne typen bustad, men inneber auka risiko for framtidige skadar dersom tiltak ikkje vert gjennomført.

Det er vidare registrert nokre forhold med TG3. Desse er i hovudsak knytt til våtrom og fuktproblematikk i kjellar, samt lekkasjar frå sanitærinstallasjonar. Forholda krev nærare undersøkingar og utbetring for å redusere risiko for vidare skadeutvikling og for å sikre tilfredsstillande funksjon.

Kjellaretasjen er innreia og nytta til utleige, men ligg mot terreng og har konstruksjonar som etter dagens kunnskap er utsette for fuktpåverknad. Det er påvist forhøgde fuktverdiar i delar av kjellaren, og ventilasjonsløyisinga er avgrensa. Dette må sjåast i samanheng, då kombinasjonen av fukt og utilstrekkeleg ventilasjon aukar risiko for skjulte skadar.

Samla sett framstår eigedomen med eit vedlikehaldsbehov som er naturleg ut frå alder og bruk. Det må påreknast kostnader til oppgradering, særleg knytt til våtrom, fuktsikring og tekniske installasjonar.

ANNET:

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 avdekket. 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 eigenerklæringsskjema 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 erfaringsmessige 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:

- Ferdigattest frå byggeår, påbygg og ombygging av kjellaretasje er framlagt.
- Framlagte teikningar samsvarar i hovudsak med faktisk planløyising.
- Framlagte teikningar vdr. påbygg av loftsetasje syner ikkje utviding av plan i 1. etasje. Fasadeteikning vdr. utviding av 1. etasje er framlagt.
- Eigenerklæringsskjemaet er levert ifbm. oppdraget. 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Diverse overflater er registrert.

Kjellaretasjen har i hovudsak betong og malte trefiberplater i tak. Trepanel og betong på vegg. Belegg, fliser og betong på golv. Våtrom i leilegheit nord har baderomsplater på vegg og belegg på golv. Våtrom i leilegheit sør har fliser på vegg og golv.

I 1. etasje er det ein blanding av trepanel og malte trefiberplater i tak. Trepanel og tapet/strie på vegg. Golv har parkett med innslag av teppegolv på eit soverom. Fliser på golv i entre.

Fliser på vegg og golv på bad. Vaskerom har våtromstapet på vegg og belegg på golv.

På loft er det trepanel i tak og på vegg og trebord på golv.

Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører kontroll av innvendige overflater for å få ein oversikt sjølv. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei noko avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.

- Litt misfargar i enkelte overflater.

- Knirk og skeivheiter på golv. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

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

Kontroll av golv og etasjeskilje inngår ikkje som eit eige kontrollpunkt etter forskrift til avhendingslova, og vurderinga er difor avgrensa til visuelle observasjonar ved normal bruk. Det er ikkje utført målingar av planheit eller nivåavvik. Mindre ujamnheiter, skeivheiter eller svipt i golv kan førekome, særleg i eldre bygningar der konstruksjonane er dimensjonert etter tidlegare krav. Ved synfaring vart det registrert noko ujamnheit og skeivheit i golv. For nærare vurdering av omfang og eventuelle avvik i høve til dagens krav, kan det vere aktuelt med vidare undersøkingar.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

Vurdering av lyd- og brannskilje mellom bueiningar krev normalt dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonane, noko som ikkje inngår i denne synfaringa. Det er ikkje framlagt dokumentasjon som stadfestar at konstruksjonane oppfyller gjeldande krav til lyd- og brannskilje. Underteikna har difor ikkje grunnlag for å verifisera oppbygging eller yting utover det som kan observerast visuelt. I bygningar oppført etter eldre forskrifter må det på generelt grunnlag påreknast at lyd- og branntekniske løysingar kan avvike frå dagens krav. Ved behov for nærare avklaring kan det vere aktuelt å innhente dokumentasjon eller gjennomføra nærare undersøkingar.

TOALETTROM:

Toalettrom i kjellarleilegheit sør og i 1. etasje. Toalettromma er utstyrt med vask og toalett. Det er montert avtrekk i romma. Ved nærare kontroll er det registrert lekkasje frå sisterna på begge toalett. Sjå nærare vurdering/beskrivingar under våtromspunkta i rapporten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er å gi ein fagleg tilstandsvurdering av eigedomen i samband med sal.

Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen, supplert med enkelte målingar der dette er vurdert som relevant.

Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand. Eventuelle slike forhold skal opplysast om, og det kan vere behov for oppdatering av rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Kjellar er totalt ombygd frå fire hyblar til 2 mindre leilegheitlar i 1997.
- Bod under veranda i 1. etasje er oppført i 1997.
- Garasje er oppført ca. år 2000.
- Bustaden er påbygd med loftsetasje ca. i år 2002.

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 tilfredsstillende 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	69	0	0	5
1. etasje	122	0	0	56
Kjellar	98	12	0	0
SUM BYGNING	289	12	0	61
SUM BRA	301			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	31	0	0
Garsjeloft	0	19	0	0
SUM BYGNING	0	50	0	0
SUM BRA	50			

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. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og forskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

LOFT:

Soverom - 19,7kvm med 1,45m - 2,41m takhøgd.

Loftstove - 43,4kvm med 1,45m - 2,41m takhøgd.

1. ETASJE:

Entre - 4kvm med 2,46m takhøgd.

Gang - 16,9kvm med 2,40m takhøgd.

Soverom - 7,8kvm med 2,46m takhøgd.

Soverom - 16kvm med 2,43m takhøgd.

Soverom - 9,9kvm med 2,40m takhøgd.

Bad - 3,7kvm med 2,45m takhøgd.

Toalettrom - 1,6kvm med 2,42m takhøgd.

Stova - 36,9kvm med 2,38m takhøgd.

Kjøkken - 10kvm med 2,40m takhøgd.

Vaskerom - 3,3kvm med 2,43m takhøgd.

KJELLAR: (Leilegheit nord)

Disponibelt rom - 9,3kvm med 2,46m takhøgd.

Bad - 6,8kvm med 2,40m takhøgd.

Stova - 15,9kvm med 2,44m takhøgd.

Kjøkken - 8,7kvm med 2,44m takhøgd.

Bod - 2kvm med 2,48m takhøgd.

KJELLAR: (Leilegheit sør)

Disponibelt rom - 7,4kvm med 2,47m takhøgd.

Vaskerom - 1,7kvm med 2,50m takhøgd.

Toalett - 1,6kvm med 2,50m takhøgd.

Dusjrom - 2,5kvm med 2,50m takhøgd.

Gang - 3,2kvm med 2,17m takhøgd.

Stova - 15,7kvm med 2,45m takhøgd.

Kjøkken - 6,9kvm med 2,45m takhøgd.

Bod - 2kvm med 2,48m takhøgd.

KJELLAR: (Felles inngang)

Entre - 4kvm med 2,45m takhøgd.

BRA-e:**KJELLAR:**

Bod - 12,2kvm.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er lagt til grunn for arealberekninga.

GENERELT:

- Bustaden har areal som ikkje inngår i arealtabellen. På loft er det areal som ikkje er målbart (BRA) grunna for låg takhøgd.

Dette gjeld i hovudsak kneloft. Golvareal i kneloft er målt til ca. 31 m², fordelt på fem rom. I tillegg er det mindre areal i opphaldsrom med avvikande takhøgd. Dette arealet er vurdert å vere så avgrensa at det ikkje er trekt frå i BRA.

- På garasjeloft er målbart areal 19 m². Totalt golvareal er målt til 21 m².

- Under veranda mot sør er det registrert ein utvendig bod. Boden har ikkje tilstrekkeleg takhøgd til å vere målbart areal (BRA), og er målt til ca. 12 m².

TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA):

- Balkong loft: 5 m²

- Veranda 1. etasje: 56 m²

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført i 2000.

Garasjen er oppført med betongkonstruksjon mot terreng og i framkant, noko som gir ein solid og robust konstruksjon. Vidare er bygget oppført med takstolar, med loftsetasje og kneloft som gir tilleggsareal til lagring.

Taket er oppbygd med sutaksbord, asfaltapp og betongtakstein som yttertekking. Denne oppbygginga er ei vanleg og funksjonell løysing for denne typen bygg. Fasadar er kledd med liggande trekledning.

Garasjen framstår som godt vedlikehalden. Det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for tiltak utover normalt vedlikehald, og konstruksjonen framstår med gjennomgåande god kvalitet.

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**

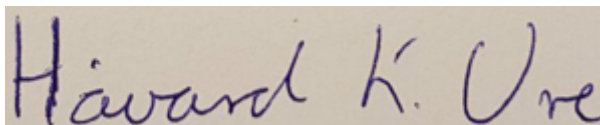
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

11/05/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Ved utgraving av tomte vart det registrert mykje vann i grunnen. Det vart difor grave ut og tilbakefylt med drenerande massar. I følge kartgrunnlag kan det vere marin leire i grunnen.

Ved kontroll av grunnmur er det registrert enkelte riss og sprekkar på austsida. Fundament til grunnmur ligg under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for kontroll.

Drenering er frå byggeår og består av drenerande massar langs grunnmur. Grunnmurspapp, isolasjon og dreneringsrør var ikkje vanleg på oppføringstidspunktet og er mest truleg ikkje til stades. Ved kontroll vart det registrert fukt i vegg på soverom i leilegheit sør (sjå punkt 9.1 for nærare omtale).

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall frå grunnmur på vestsida er ikkje tilfredsstillande. Bustaden ligg i skrånande terreng, noko som gjer det krevjande å etablere tilstrekkeleg fall bort frå grunnmur. Det er etablert drenerande massar langs grunnmur

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

Ytterveggar er oppført etter byggeskikk frå 1973. Det er etter byggeår gjennomført jamleg vedlikehald av kledning. Veggjar i loftkonstruksjonen er oppført i 2002. Konstruksjonen framstår i god stand, og det er ikkje registrert feil eller manglar på synfaringsdagen.

Ytterkledning er kontrollert og framstår generelt i god stand. Det er registrert noko fuktpåverknad i kledning rundt veranda. Det er vidare observert at det i hovudsak ikkje er etablert lufting bak kledning. Dette var vanleg byggeskikk på oppføringstidspunktet, men avvik frå dagens anbefalte løysingar. På tilbygg ved inngangsparti er det etablert luftespalte og montert museband.

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

Sporadisk oppgradering av nokre vindauge. Vindauge i stove i kjellar og 1. etasje har fått nye glasruter i 2014, montert i eldre karm. Vindauge på nord- og sørfasade i kjellar er av typen kopla glas av eldre dato.

I 1. etasje er det vidare registrert vindauge frå byggeår, med produksjonsdato 1972. Vindauge på loft er frå 2003. Generelt framstår vindauga utan behov for strakstiltak. Fleire av vindauga har ein alder som tilseier at utskifting bør vurderast i nærare framtid, med omsyn til punkterte ruter, tetting rundt karm og isolasjonsevne. Det er ikkje registrert punkterte vindauger på synfaringsdagen, men kan ikkje utelukkast då det kan koma til syne under andre årstider og vertilhøve. Det er montert vannstokk over og under vindauge, men fleire av vindauga manglar beslag på vannstokk.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Dette punktet vurderer takkonstruksjonens bæreevne.

Ved visuell kontroll er det ikkje registrert feil og manglar på takkonstruksjonen på synfaringsdagen. Loftsetasje er påbygd i 2003 etter den tids byggeskikk. Vurderinga baserar seg på visuell kontroll frå bakkeplan utvendig og ved innvendig kontroll på loft.

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

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

Dette punktet omhandlar undertak, lekter, sløyfer, taktekking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert.

Taktekking er opplyst frå 2003.

Undertak og lekter ligg under yttertekkinga, og innvendig er loftet innreia. Dette medfører at bygningsdelen ikkje er tilgjengeleg for full kontroll.

Heimelshavar opplyser om ein tidlegare lekkasje ved pipegjennomføring på loft. Lekkasjen oppstod i 2007 og vart utbetra med nytt blybeslag. Det vart ikkje avdekt fukt rundt gjennomføringar på synfaringsdagen.

Takrenner, beslag og nedløp framstår i grei stand. Snøfangarar er montert.

Taket er tekka med takstein. Taksteinen framstår generelt i god stand, men det er registrert noko mose på takoverflata.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen frå innsida.

Her vert det vurdert forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar, samt ventilering og lufting.

Loft er frå 2003 og er innreia i sin heilheit. Det er tilgjengelege rom utafor kneveggar (kneloft), men desse er også innreia, noko som gjer inspeksjonsmoglegheitene avgrensa. Overflater er visuelt kontrollerte, og det er ikkje registrert feil eller manglar på synfaringsdagen.

Ventilering av takkonstruksjonen er ikkje mogleg å kontrollere, då konstruksjonen er lukka. Ved utvendig kontroll er det registrert tilførsel av luft i takutstikk, men vidare ventilering på takflta er ikkje kontrollerbar. Risikoen ved eventuell manglande lufting at det kan oppstå fukt og damp som ikkje vert ventilert ut av konstruksjonen.

Anbefalar nærar kontroll, utført av fagkyndig.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Balkong på loft og veranda i 1. etasje.

Balkongen på loft er oppbygd med bjelkelag frå innvendig konstruksjon, som kviler på ytterveggar. Balkongen ligg over soverom og stove i 1. etasje. Dette er ein konstruksjon som, uavhengig av oppbygging, vert vurdert som ein risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondens. Det er registrert sveist asfaltapp under tremmer. Asfaltappen er ikkje mogleg å kontrollere. Vidare er fall på golvet ikkje kontrollerbart, og eventuelle sluk og avrenning er ikkje tilgjengelege. Det vart ikkje avdekt fukt innvendig på soverom eller stove på synfaringsdagen. Utover dette framstår balkongen i grei stand.

Veranda i 1. etasje er oppbygd med søyler, dragar og bjelkelag. Det er lagt royalimpregnerte terrassebord som dekke. På undersida av bjelkar er det montert stålplater som fungerer som tak for arealet under veranda. Konstruksjonen framstår stabil på synfaringsdagen. Det er vidare registrert at det ikkje er montert beslag i overgang mellom veranda og yttervegg.

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

Malte plater i himling og baderomsplater på vegg.

Himling framstår i ok stand. På vegg er det registrert mindre gliper i skøytar mellom plater.

Ved overflatemåling i dusjsone er det registrert noko forhøgde fuktverdiar. Det er også registrert førekomst av sopp.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulv. Det er registrert generell elde og slitasje, med nokre hakk og brune flekkar i overflata.

Fall på gulv er svakt. Det er tilnærma flatt i området ved dør, og elles svakt fall mot sluk. Dusjdører er montert tett mot gulv.

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

Baderomsplater på vegg og belegg på gulv fungerer som tettesjikt. Tettesjikta er opplyst å vere frå 1997.

Ved kontroll er det registrert generell elde og slitasje på vegg og gulv, som beskrive i 7.1.1 og 7.1.2. I dusjsone er det utført overflatesøk med fuktmålar, og det vart registrert forhøgde fuktverdiar.

Det var ikkje mogleg å gjennomføre hulltaking frå tilstøytande rom i område der det erfaringsmessig kan førekome fukt. Aktuelle veggjar ligg mot terreng eller anna våtrom.

Merknader:

Takstmannens prisvurdering er sett samla for 7.1.1, 7.1.2 og 7.1.3 i dette punktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2 Dusjrom leiligheit sør**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Eige dusjrom utafor toalettrom. Betong og gips i himling og fliser på vegg. Overflater har generell slitasje og det er registrert ein del fuktmerker i tak.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Fliser på golv.

Fliser har generell elde og slitasje. Fuger er slitte og det er registrert sprekker i nokre fuger.

Ved banking i fliser er det registrert bom i fleire fliser. Ved måling er det registrert noko fall mot sluk, men det er generelt ujamnt. Då det kun er dusj i rommet er det avgrensa moglegeheit for lekkasje mot tilstøytande rom.

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

Membran er ikkje synleg i sluk eller andre stader. Dette gjer at membran ikkje kan stadefestast. Tilstanden er og difor vurdert med bakgrunn i alder og tilgjengelige kontrollpunkt.

Ved kontroll i sluk er det registrert nokre skruer i klemring som ikkje er stramma skikkelig til.

Det var ikkje mogleg å gjennomføre hulltaking frå tilstøytande rom i område der det erfaringsmessig kan førekome fukt. Aktuelle veggjar ligg mot terreng eller anna våtrom.

Merknader:**7.3 Vaskerom leiligheit sør****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom med betong i himling og på vegg. Overflater framstår i ok stand basert på alder. Det er ikkje registrert avvik utover normal elde og slitasje.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Fliser på golv. Fliser framstår med generelle elde og slitasje. Ved kontroll er det registrert bom i fleire fliser. Det er ikkje sluk i rommet. Fall på golv er difor vurdert som ikkje relevant i dette rommet.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran/tettesjikt i aktuelt rom er ikkje stadfesta. Det er ikkje montert sluk i rom.

Det var ikkje mogleg å gjennomføre hulltaking frå tilstøytande rom i område der det erfaringsmessig kan førekome fukt. Aktuelle veggjar ligg mot terreng.

Merknader:**7.4 Bad 1. etasje**

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

7.4.1 Overflate vegger og himling

Malte plater i himling og fliser på vegg.
Overflater framstår i grei stand på synfaringsdagen. Det er registrert normal elde og slitasje.

Merknader:

TG 3

7.4.2 Overflate gulv

Fliser på gulv. Fliser framstår i normal stand på synfaringsdagen.
Bad og toalett er delt i to rom. Ved kontroll av toalettrom er det registrert lekkasje frå sisterna. (Sjå punkt 10.1 for utgreiing om lekkasjen). Fliser på gulv ved toalett er registrert lause truleg som fylgjer av lekkasjen.
Ved kontroll er det registrert noko fall mot sluk, men ikkje tilstrekkelig. Heimelshavar opplyser at det måtte monterast dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å hindre fukt å renne ut på gulv ved dusjing.

Merknader:

TG 3

7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er ikkje synleg i sluk eller andre stader.
Baderom og toalettrom er adskilt, men tilstøytar kvarandre. Som beskrive tidlegare er det registrert lekkasje frå sisterne i toalettrom og fukt på gulv er avdekka.
Det er ikkje utført hullboring frå tilstøytande rom då fukt er konstatert ved lekkasje frå sisterne. Det er ukjent om det er nytta membran under fliser i toalettrom.

Merknader:**7.5 Vaskerom 1. etasje**

TG 2

7.5.1 Overflate vegger og himling

Malte plater i himling og våtromstapet på vegg.
Overflater framstår med generell elde og slitasje. Tapet har løysna noko frå underlaget nokre stader.

Merknader:

TG 2

7.5.2 Overflate gulv

Belegg på gulv. Det er registrert generell elde og slitasje, med nokre hakk i overflata.
Fall på gulv er generelt svakt med lokalt fall ved sluk. Det er tilnærma flatt i området ved dør. Det er ikkje særleg oppkant/tetting ved dørterskel. Dør ligg nær våtsona.

Merknader:

TG 2

7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Våtromstapet på vegg og belegg på gulv fungerer som tettesjikt. Som beskrive i punkt 7.5.1 og 7.5.2 er det registrert generell elde og slitasje.
Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom i området ved våtsona for vask. Det vart ikkje avdekka forhøga fuktverdiar i vegg.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken leilegheit nord****TG 2** 8.1 Kjøkken leilegheit nord

Kjøkken frå 1997 med innreiing i slette frontar og laminat benkeplate. Stålum med eit-greps blandebatteri. Frittstående kvitevarer av typen komfyr med koketopp og kjøleskap. Kjøkken har ikkje oppvaskmaskin. Generelt framstår kjøkken god stand med generelle elde og slitasje utan registrerte skadar, feil og manglar. Kjøkken er av eldre dato og kan oppgraderast etter eige ynskje om uttrykk og funksjonalitet. Avtrekk via felles ventilasjonsanlegg med justering av styrke i entre. (Sjå punkt 10.5 for utgreiing om ventilasjon) Ved fuktmåling på golv vart det registrert noko fuktskjolder på golv rundt kjøleskap. Det vart og registrert noko forhøga fuktverdiar ved måling med fuktmålar.

Merknader:**8.2 Kjøkken leilegheit sør****TG 1** 8.2 Kjøkken leilegheit sør

Kjøkken frå 1997 med innreiing i slette frontar og laminat benkeplate. Stålum med eit-greps blandebatteri. Frittstående kvitevarer av typen komfyr med koketopp og kjøleskap. Kjøkken har ikkje oppvaskmaskin. Generelt framstår kjøkken god stand med generelle elde og slitasje utan registrerte vesentlege skadar, feil eller manglar. Kjøkken er av eldre dato og kan oppgraderast etter eige ynskje om uttrykk og funksjonalitet. Avtrekk via felles ventilasjonsanlegg med justering av styrke i entre. (Sjå punkt 10.5 for utgreiing om ventilasjon)

Merknader:**8.3 Kjøkken 1. etasje****TG 2** 8.3 Kjøkken 1. etasje

Kjøkken opplyst å vera frå 1973. Profilerte frontar med benkeplate i heiltre. Stålkum med avrenningsbrett og eit-greps blandebatteri. Frittstående kvitevarer som består av komfyr med koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Generelt framstår kjøkkeninnreiing i god stand med generelle elde og slitasje utan registrerte vesentlege skadar, feil eller manglar. Kjøkken er av eldre dato og kan oppgraderast etter eige ynskje om uttrykk og funksjonalitet. Noko svipt i hengsler ol. bør reknast med. Avtrekk via ventilator direkte til friluft. Ved kontroll under vask er det registrert fuktskjolder på vegg i området ved vanntilførsel. Registrerte fuktskjolder på veggplate og golv under vask indikerer fuktpåverknad over tid.

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

Rom mot terreng er innreia, noko som gir avgrensa moglegheit for kontroll av konstruksjonen. Slike rom må vurderast i samanheng med drenering rundt bygget (sjå punkt 1.1). Ved kontroll av overflater i kjellar er det ikkje registrert vesentlege avvik i leilegheit mot nord. I leilegheit mot sør er det derimot registrert saltutslag i nedkant av vegg ved dusjrom, noko som indikerer fuktpåverknad frå bakliggjande konstruksjon. Det føreligg ikkje dokumentasjon på oppbygging av golv og vegg. Ved synfaring er det lagt til grunn at vegg mot terreng er oppført i betong/blokker og trevirke med isolasjon og veggplater innvendig.

Denne oppbygginga inneber at treverk og isolasjon ligg mellom tette sjikt (betong med papp bak og plast på innsida av trevirket). Dette kan føre til at fukt som kjem inn i konstruksjonen får dårleg uttørking, og kan bli ståande i vegg over tid.

Sjå forøvrig punkt 9.1.3 for utgreiing om fukt i rom under terreng.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Forutan at det er betongplate mot grunnen er det ukjent oppbygging av golv. Normalt vart det ikkje nytta plast i golv i den tid golvet er oppført. Dette medfører at fukt frå grunnen trekker opp i golvet og kan forårsaka skader. Mykje av kjellargolvet er dekket med belegg. Belegg har ei evna til å behalda fukten under overflata, men det kan då vera skjulte skader under sjølve belegget. Heimelshavar opplyser at tomte har historie med mykje fukt ved utgraving.

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

Det er gjennomført to hullboringar, ei på soverom mot nord og ei på soverom mot sør. Ved fuktmåling vart det ikkje avdekket forhøgde fuktverdiar på soverom mot nord. På soverom mot sør vart det derimot registrert forhøgde fuktverdiar. Ventilasjonen i romma er avgrensa til naturleg ventilasjon via vindauge/friskluftventilar. Det er kontinuerleg avtrekk på bad og sporadisk avtrekk frå kjøkken/stova.

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

Vannrør frå byggeår av typen kopar. Røyr ligg i hovudsak skjult i konstruksjonen, med avgrensa kontrollmoglegheit utover synlege delar under vask, ved toalett o.l. Ved visuell kontroll er det ikkje avdekket lekkasjar.

Ved kontroll av utstyr som vask og toalett er det registrert noko høgt vass-trykk. Anlegget har ein alder som tilseier auka risiko for framtidige lekkasjar.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast og støypejern. Røyr ligg i hovudsak skjult i konstruksjonen, med avgrensa kontrollmoglegheit utover synlege delar. Ved visuell kontroll er det ikkje avdekket lekkasjar.

Stakeluker er ikkje påvist. Lufing av avløpsanlegget er ikkje kjent, men det er ikkje registrert teikn til mangelfull lufing som surkling eller vakuüm i sanitærutstyr.

SISTERNER:

Golvmont-erte toalett. Ved kontroll er det registrert lekkasje frå sisterner på toalett i leilegheit mot sør og på toalett i 1. etasje.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

To stykk OSO varmtvannsberedarar på 198 liter kapasitet kvar. Beredarane er produsert i 1991. Begge beredarane forsyner leilegheitene og hovudeininga med varmt vatn.

Beredarane er plassert i vaskerom i kjellarleilegheit mot sør. Det er ikkje etablert lekkasjesikring i rommet.

Ved synfaring vart det ikkje avdekket feil eller manglar ved beredarane, men dei har ein alder som tilseier auka risiko for svikt og lekkasje.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bustaden har ikkje noko form for vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkople bustaden.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har nokre avgrensingar ved ventilasjonsløysinga.

KJELLAR:

Det er montert felles avtrekksventilasjon for leilegheitene, med styringspanel i entre. Avtrekk er etablert frå bad, dusjrom, toalett og kjøkken, medan tilførsel av luft skjer via friskluftventilar i opphaldsrom.

I leilegheit mot nord er det ikkje etablert spalte under dørblad eller annan tilstrekkeleg lufttilførsel til bad. Ved lukka dører til rom utan spalte eller ventilar vil avtrekket ha redusert effekt.

Ventilasjonsløysinga er enklare enn dagens standard og må vurderast i samanheng med bruk av romma. Som nemnt tidlegare i rapporten er det registrert fukt i kjellar. God utskifting av luft er viktig for å avgrense opphoping av fuktig luft.

1. ETASJE/LOFT:

Det er i hovudsak naturleg ventilasjon via spalteventilar i vindauge og friskluftventilar, kombinert med Villavent avtrekksanlegg frå bad, toalett og vaskerom. På kjøkken er det ventilator med avtrekk direkte til friluft.

Det vart ikkje registrert teikn til utilstrekkeleg ventilasjon på synfaringsdagen. Vurderinga må likevel sjåast i samanheng med bruk og belastning av bustaden.

Det kan vere aktuelt å rådføre seg med fagkyndig for vurdering av tiltak som kan betre inneklimate.

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.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innan elektrofaget. Kontroll av elektriske anlegg krev autorisert fagperson, og det anbefalast generelt å gjennomføre el-kontroll kvart 5. år etter NEK405. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Sikringsskap er ikkje opna, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret, med diverse nytt ved ombygging i kjellar og nybygg på loft og entre 1. etasje. Sikringsskap i kjellar er plassert i boder. Ei sikringsskap med automatsikring og eit med skrusikringar. Sikringsskap i 1. etasje er plassert i gang ved trapp. Sikringar av typen automatsikringar. Generelt manglar det bedekning i og rundt sikringar. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt 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.

Merknader:

- Det føreligg ikkje samsvarserklæring på utført arbeid med elektrisk anlegg. Dette er eit krav om nyinstallasjon og rehabilitering utført etter 1999.
- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) dei siste 5 åra. Sist tilsyn er opplyst utført tilbake i 2002.
- 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 levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
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.

Aktuell bustad har felles røykvarslarsystem mellom hovudeinheit og leilegheiter i kjellar. Det er og montert ekstra røykvarslarar i stova og soverom i hovudeinehit.

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. Det er brannslange i bustaden.

REKKVERK:

Eigedomen har balkong på loft og veranda i 1. etasje som utløyser krav om rekkverk. Rekkverka kan vera oppført i samsvar med den tids regelverk, men det er registrert avvik ihht. dagens krav. Rekkverk på balkong på loft er ikkje klatresikkert og er for lågt ihht. dagens krav. Rekkverk på veranda i 1. etasje er for lågt ihht. dagens krav. Forholdet representerer ein risiko for fall og personskade.

Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men skal opplysast om i samband med eigarskifte i tråd med gjeldande regelverk.

Innvendig er det trapp mellom 1. etasje og loft. I trappeløp er det ikkje montert handrekk etter forskrifta. Innvendige trapper skal ha handrekk på begge sider i trappeløp.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest vart nytta i bygningsmaterial fram til forbodet i 1985. Bustaden er oppført innanfor denne perioden, og det kan difor førekome asbesthaldige material i bygningsdelar.

Asbest kan finnast i mellom anna bygningsplater, isolasjon og tekniske installasjonar. Materiala utgjer normalt ikkje helsefare så lenge dei er intakte, men kan vere helseskadelege ved skade eller inngrep. Ved mistanke om asbest eller før arbeid i konstruksjonar, bør det takast kontakt med godkjent fagperson for nærare vurdering.

LOVLEGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).

Avvik er registrert på rom som i dag vert nytta som soverom i kjellarleilegheiter og på loft.

- Rom for varig opphald: Framlagte teikningar frå godkjent ombygging av kjellar i 1996 syner etablering av to hybelhusvære. Det går ikkje fram av teikningane at nokre av romma er definert som soverom.

Rom som i dag vert nytta som soverom tilfredsstillar ikkje krav til dagslys og rømningsveg, og er difor ikkje å rekne som godkjende rom for varig opphald.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Årsak:

Riss og sprekkar i grunnmur kjem truleg av mindre rørsler i grunnen. Fukt i rom under terreng har ofte samanheng med eldre dreneringsløysingar. Dreneringa har ein alder og ei oppbygging som tilseier redusert funksjon samanlikna med dagens løysingar.

Risiko:

Riss og sprekkar som ikkje vert utbetra kan over tid utvikle seg og gi auka fuktinntrenging. Ved svikt i drenering kan fukt presse mot yttervegg og trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens:

Vidare utvikling av riss og sprekkar kan medføre svekking av konstruksjonen. Fukt i konstruksjonar kan føre til råte- og soppskadar, samt dårleg inneklime.

Anbefalt tiltak:

Det vert tilrådd å tette riss og sprekkar i grunnmur for å avgrense vidare utvikling. Vidare vert det tilrådd nærare undersøking av veggkonstruksjonar i rom under terreng, til dømes ved opning av innvendige vegger, for å kartlegge omfang av fukt og behov for eventuelle tiltak.

1.3 Terrengforhold

Årsak:

Manglande fall frå grunnmur heng saman med terrengforholda på tomta. Skrånande terreng gjer det utfordrande å oppnå tilstrekkeleg fall bort frå bygningen.

Risiko:

Ved manglande fall vil overflatevatn i større grad kunne renne mot bygningen og belaste grunnmur.

Konsekvens:

Auka vassbelastning kan føre til fuktpåverknad på grunnmur og tilstøytande konstruksjonar, inkludert innerveggar i rom under terreng.

Anbefalt tiltak:

Det vert tilrådd å vurdere tiltak for å betre fallet frå grunnmur der det er praktisk mogleg. Tiltak kan vere terrengjustering eller forbetring av drenering. Det vert anbefalt å rådføre seg med fagkyndig entreprenør for nærare vurdering av aktuelle løysingar.

2.1 Yttervegger

Årsak: Fuktskader på kledningsbord som ligg rundt veranda vert påverka av fukt då det ikkje er montert beslag i overgangen mellom kledning og veranda. Manglande lufttilførsel bak kledning på store delar av bygget kjem av den tids byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Risiko: Ved nedbør vil kledningsbord langs veranda fortsette å trekke fukt. Manglande lufttilførsel bak kledning kan føre til innestengt luft og damp mellom konstruksjonen og ytterkledning.

Konsekvens: Ved pågåande fukt mot kledningsbord vil kledningsbordet ta skader og etter kvart utvikle råteskader. Om det oppstår damp/fukt bak kledning vil ikkje denne luftast/drenerast ut og det kan oppstå meirskader.

Anbefalt tiltak: Kledningsbord langs veranda bør demonterast og det bør monterast beslag i overgang frå terrassedekke mot vegg bak kledning. Dette for å hindre fukt å ligge på dekke som vidare trekker inn i kledning. Vdr. kledning anbefalast det å følge med på kledning og utfør tiltak ved behov. Ved teikn på bobler, flass eller liknande i kledning kan dette tyde på fukt bak kledning.

3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Vindaug av eldre dato med generell slitasje og elde vil over tid miste tettefunksjon og isolasjonsevne. Karmar er i hovudsak frå byggeår, mtp. normal praksis ved utføringa tilbake i den tid vil det vera risiko for at fukt kan trekke inn mellom karm og veggkonstruksjon.</p> <p>Risiko: Vidare aldring og slitasje kan føre til auka utettheiter i og rundt karm.</p> <p>Konsekvens: Ved utettheiter i og rundt karm kan fukt trekke inn i karm og vidare inn i veggkonstruksjonen. Dette kan over tid føre til følgeskadar som ikkje nødvendigvis er synlege.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd på sikt å skifte ut vindaug av eldre dato. Vidare bør tetting mellom vindaugskarm og yttervegg kontrollerast og eventuelt utbetrast på samtlige vindauger. Beslag bør monterast på vannstokk for å sikre betre avrenning og tetting.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Mose på tak kjem av nærleik til vegetasjon og noko manglande vedlikehald, som til dømes vask.</p> <p>Risiko: Mosevekst på tak kan halde på fukt, noko som kan auke risiko for frostsprenging i taktekkinga.</p> <p>Konsekvens: Frostsprenging kan føre til skadar på takstein og etter kvart gi utettheiter i taktekkinga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å gjennomføre vask og fjerning av mose på yttertekkinga. Dette gjeld også garasjetak. Anbefalar å gjennomføra ein utvida kontroll av taktekking, utført av fagkyndig for, vidare vurdering. Ved ein utvida kontroll vil det vera hensiktsmessig å demontera nokre takstein fleire stader og kontrollera undertak, lekter og lufting.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Balkong i 2. etasje vert rekna som ein risikokonstruksjon. Ein balkong som er inntrukken i konstruksjonen gir auka fare for følgeskadar dersom det oppstår slitasje eller svikt i tettesjikt. Tettesjikt har ein alder som tilseier at det bør haldast under oppsyn. Manglande beslag i overgang mellom veranda og yttervegg kan føre til at kledning vert utsett for fukt.</p> <p>Risiko: Ved inntrukken balkong kan eventuelle lekkasjar vere vanskelege å oppdage. Alder på tettesjikt gjer at lekkasjar ikkje kan utelukkast. Manglande beslag aukar risiko for fuktpåverknad på kledning og vidare inn i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle lekkasjar i tettesjikt kan føre til fuktskadar i underliggjande rom. Fuktpåverknad i overgang mellom veranda og yttervegg kan over tid gi råteskadar og vidare nedbryting av materialar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å gjennomføre nærare kontroll av tettesjikt på balkong på loft. Vidare bør det monterast beslag i overgang mellom dekke og yttervegg på veranda i 1. etasje.</p>
7.1.2	Bad leilegheit nord Overflate gulv
	<p>Årsak: Hakk og generell slitasje kjem av om lag 30 års bruk. Fall på golv er etablert i tråd med tidlegare byggereglar, men har svakheiter med omsyn til bortleiing av lekkasjevatt.</p> <p>Risiko: Hakk i belegg kan gi auka risiko for vidare slitasje og mogleg utvikling av utettheiter. Tette dusjdører mot golv kan medføre at eventuelt lekkasjevatt frå sisterne, vask eller vaskemaskin ikkje renn mot sluk.</p> <p>Konsekvens: Utettheiter aukar risiko for lekkasjar. Ved lekkasje frå anna utstyr som ikkje renn mot sluk, kan vatn finne andre vegar, til dømes mot dør, og gi potensielle vasskadar i tilstøytande rom.</p> <p>Anbefalt tiltak: På sikt bør belegget skiftast ut i sin heilskap. Dusjdører kan eventuelt skiftast til løysing som ikkje er tett mot golv, eller det kan etablerast dreneringsspalte under dørene.</p>
7.2.1	Dusjrom leilegheit sør Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Overflater på himling og vegg ber preg av normal elde og slitasje etter bruk over tid. Fuktmerker i tak kjem truleg av manglande uttørking/ventilasjon i rom. Fuktmerke i himling kan ha samanheng med avgrensa ventilering og redusert uttørking i konstruksjonen, noko som kan føre til opphoping av fukt over tid.

Risiko: Ved vidare bruk vil slitasjegrad auke, og det kan oppstå mindre skadar i overflater. Manglande uttørking/ventilasjon gjer dårleg inneklimate. Ved vidare påverknad av fukt og avgrensa uttørking kan fuktinnhaldet i konstruksjonen auke.

Konsekvens: Slitasje og mindre skadar vil i hovudsak ha estetisk betydning, men kan på sikt krevje vedlikehald eller oppgradering. Vidare bruk ved manglande ventilasjon vil gje dårleg klima og grobunn for eventuell mugg og sopp. Auka fuktbelastning kan over tid føre til utvikling av mugg, sopp eller nedbryting av materialar.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd normalt vedlikehald av overflater. Eventuell oppussing kan vurderast etter behov og ønskja standard. Det vert tilrådd å følgje med på utviklinga av fuktmerka. Ved vidare utvikling bør det gjennomførast nærare undersøkingar for å avklare årsak og behov for tiltak, herunder vurdering av ventilasjon og uttørking.

7.2.2 Dusjrom leilegheit sør Overflate gulv

Årsak: Slitasje på fuger og bom i fliser kjem som følgje av alder, bruk og naturleg nedbryting av materialar over tid.

Risiko: Svekte fuger og bom i fliser kan gi redusert tettheit i overflata og auka risiko for at fukt kan trenge ned i underliggjande konstruksjon.

Konsekvens: Fuktinntrenging kan over tid føre til skadar i underliggjande lag, som lausare fliser, mugg- og sopp utvikling eller nedbryting av materialar.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre eller skifte fuger og skadde fliser. Vidare bør ein følgje med på utviklinga og vurdere meir omfattande tiltak ved behov.

7.2.3 Dusjrom leilegheit sør Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Membran er opplyst å vere til stades, men kan ikkje stadfestast visuelt i sluk eller andre tilgjengelege punkt. Vurderinga er difor gjort med bakgrunn i alder. Det er registrert at enkelte skruer i klemring ikkje er tilstrekkeleg tilstramma.

Risiko: Manglande stadfesting av membran, kombinert med avvik ved klemring, kan medføre auka risiko for lekkasje. Manglande moglegheit for hulltaking gjer at skjulte fuktskadar ikkje kan utelukkast.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar i bakanforliggjande konstruksjonar og tilstøytande rom. Skadar kan utvikle seg over tid utan å vere synlege i tidleg fase.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd nærare undersøking av våtrommet for å avklare oppbygging og tilstand, herunder kontroll av sluk og klemring. Tiltak bør vurderast på bakgrunn av funn og våtrommet si alder.

7.3.2 Vaskerom leilegheit sør Overflate gulv

Årsak: Slitasje på fuger og bom i fliser kjem som følgje av alder, bruk og naturleg nedbryting av materialar over tid.

Risiko: Svekte fuger og bom i fliser kan gi redusert tettheit i overflata og auka risiko for at fukt kan trenge ned i underliggjande konstruksjon.

Konsekvens: Fuktinntrenging kan over tid føre til skadar i underliggjande lag, som lausare fliser, mugg- og sopp utvikling eller nedbryting av materialar.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre eller skifte fuger og skadde fliser. Vidare bør ein følgje med på utviklinga og vurdere meir omfattande tiltak ved behov.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.3.3	Vaskerom leilegheit sør Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Membran/tettesjikt er ikkje stadfesta i rommet, og det er ikkje montert sluk. Manglande moglegheit for hulltaking gjer at konstruksjonen ikkje er kontrollert i typiske risikoområde.</p> <p>Risiko: Utan stadfesta tettesjikt og sluk vil eventuell fukt ikkje ha sikker bortleiing. Skjulte fuktskadar kan difor ikkje utelukkast.</p> <p>Konsekvens: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og over tid føre til skadar på materialar, som mugg, sopp eller nedbryting av organiske materiale.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å vere merksam på bruk av vatn i rommet. Ved planlagt oppgradering bør det etablerast godkjent tettesjikt og løysing for bortleiing av vatn. Ved behov kan nærare undersøkingar vurderast for å avklare tilstand. Det er og ein moglegheit med montering av automatisk lekkasjestopp i rom.</p>
7.5.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Overflater ber preg av normal elde og slitasje etter bruk over tid. Lausning av tapet frå underlaget kan skuldast aldring av lim og påverknad frå fukt og temperaturvariasjonar.</p> <p>Risiko: Ved vidare bruk kan laus tapet utvikle seg vidare og gi auka omfang av avflassing og svekka overflate.</p> <p>Konsekvens: Forholdet har i hovudsak estetisk betydning, men kan på sikt krevje vedlikehald eller oppgradering av overflater.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å feste eller skifte ut laus tapet. Generelt vedlikehald og eventuell oppussing bør vurderast etter behov og ønskja standard.</p>
7.5.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	<p>Årsak: Belegg ber preg av normal elde og slitasje etter bruk over tid. Fallforhold på gulv er svake, noko som heng saman med oppbygging etter tidlegare byggeskikk. Manglande oppkant/tetting ved dørterskel gir redusert sikring mot vassgjennomtrenging.</p> <p>Risiko: Svake fallforhold og manglande oppkant ved terskel aukar risiko for at lekkasjevatt kan renne mot dør og ut av våtsona. Slitasje i belegg kan også medverke til auka risiko for utetteheiter.</p> <p>Konsekvens: Vatn som ikkje vert leidd mot sluk kan trenge inn i tilstøytande konstruksjonar og gi fuktskadar. Over tid kan dette føre til nedbryting av materialar og utvikling av mugg og sopp.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å vurdere tiltak for å betre fallforhold mot sluk. Ved framtidig oppgradering bør det etablerast tilstrekkeleg fall og oppkant/tetting ved dørterskel for å sikre god bortleiing av vatn.</p>
7.5.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Våtromstapet og golvbelegg fungerer som tettesjikt og ber preg av normal elde og slitasje etter bruk over tid. Utført hulltaking frå tilstøytande rom ved våtsona for vask viser ikkje forhøgde fuktverdiar i vegg.</p> <p>Risiko: Ved vidare og eventuelt auka bruk vil slitasje på tettesjikt kunne medføre redusert tettleik og auka risiko for fuktinntrenging.</p> <p>Konsekvens: Eventuell fuktinntrenging kan over tid føre til skadar i bakanforliggjande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd normalt vedlikehald og jamleg ettersyn av overflater. Ved framtidig oppgradering bør tettesjikt fornyast i tråd med dagens krav.</p>
8.1	Kjøkken leilegheit nord Kjøkken leilegheit nord

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Kjøkkenet ber preg av normal elde og slitasje etter bruk over tid. Registrerte fuktskjolder på golv og listverk ved kjøleskap kan ha sammenheng med kondens, mindre lekkasje eller søl i området.</p> <p>Risiko: Ved vidare bruk kan eventuell fuktpåverknad i området halde fram dersom årsaka ikkje vert avklart.</p> <p>Konsekvens: Ved vedvarande fukt kan det over tid oppstå skadar på golv, listverk og tilstøytande materialar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å undersøke årsak til fuktskjolder ved kjøleskap og utbetre eventuelle lekkasjar. Vidare bør området tørkast opp og følgjast med på for å avdekke eventuell vidare utvikling.</p>
8.3	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	<p>Årsak: Registrerte fuktskjolder på veggplate og golv under vask indikerer fuktpåverknad over tid, truleg som følgje av mindre lekkasje frå røyrtilkoplingar, kondens eller søl ved bruk.</p> <p>Risiko: Ved vidare bruk kan eventuell fuktpåverknad halde fram dersom årsaka ikkje vert avklart, noko som kan gi auka fuktbelastning i området.</p> <p>Konsekvens: Ved vedvarande fukt kan det over tid oppstå skadar på veggplate, golv og tilstøytande materialar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å undersøke og avklare årsak til fuktpåverknad under vask, og utbetre eventuelle lekkasjar. Vidare bør området tørkast opp og følgjast med på for å avdekke eventuell vidare utvikling.</p>
9.1.1	Kjellar Veggene og himlingens overflater
	<p>Årsak: Vegg mot terreng er oppført med innvendig isolasjon og kledning, noko som var vanleg byggeskikk på oppføringstidspunktet. Denne oppbygginga medfører at organiske materiale ligg mot kalde og fuktutsette ytterveggar, og kan gi redusert uttørking. Registrerte saltutslag i nedkant av vegg indikerer fuktpåverknad frå bakliggjande konstruksjon.</p> <p>Risiko: Ved vidare fuktpåverknad kan konstruksjonen ha avgrensa evne til å tørke ut, noko som aukar risiko for opphoping av fukt i vegg.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan dette føre til utvikling av mugg, sopp og råteskadar i skjulte konstruksjonar. Skadar kan utvikle seg utan tydelege synlege teikn i tidleg fase.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd nærare undersøking av konstruksjonen for å avklare omfang av fuktpåverknad. Ved behov bør det vurderast tiltak som betrar uttørking og reduserer fuktbelastning, eventuelt ombygging av veggkonstruksjonen.</p>
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	<p>Årsak: Golv mot grunn er oppført utan kjent fuktsperre, noko som var vanleg byggeskikk på oppføringstidspunktet. Dette medfører at fukt frå grunnen kan trekkje opp i konstruksjonen. Opplysningar om fuktig grunn og oppkome på tomte forsterkar denne påverknaden.</p> <p>Risiko: Ved vidare fuktpåverknad kan det oppstå auka fuktinnhald i golvkonstruksjonen, særleg der overflata er dekket med belegg som hindrar uttørking.</p> <p>Konsekvens: Fukt i golvkonstruksjonen kan over tid føre til skadar på materialar, inkludert mugg, sopp og nedbryting av organiske materiale. Skadar kan utvikle seg skjult under overflata.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å vere merksam på fuktforhold i kjellargolv. Ved mistanke om fuktproblem bør det gjennomførast nærare undersøkingar. Ved oppgradering bør det vurderast tiltak som reduserer fuktpåverknad frå grunnen, til dømes etablering av fuktsperre eller oppbygging med betre drenerande og fuktsikre løysingar.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Vann- og avløpsanlegg er av eldre dato og i hovudsak skjult i konstruksjonen, noko som gir avgrensa kontrollmoglegheit. Registrert lekkasje frå sisterner viser at delar av anlegget har svikt. Noko høgt vass-trykk kan medverke til auka belastning på røyr og koplingar.

Risiko: Ved vidare bruk er det auka risiko for lekkasjar frå vanninstallasjonar, særleg i skjulte delar av anlegget.

Konsekvens: Lekkasjar kan føre til fuktskadar i bakanforliggjande konstruksjonar og tilstøytande rom. Skadar kan utvikle seg over tid utan å vere synlege i tidleg fase.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre registrerte lekkasjar frå sisterner. Vidare bør ein vurdere nærare kontroll av vann- og avløpsanlegget, samt eventuelle tiltak for å redusere vass-trykk. På sikt bør det påreknast oppgradering av anlegget.

10.2 Varmtvannsbereder

Årsak: Varmtvannsberedarar har nådd ein alder der komponentar som tank, pakningar og sikkerheitsutstyr har auka slitasje og redusert funksjon over tid. Manglande lekkasjesikring i rommet aukar sårbarheita ved eventuell lekkasje.

Risiko: Ved vidare bruk aukar risikoen for svikt i beredar, noko som kan føre til lekkasje. Uten lekkasjesikring kan vatn spreie seg fritt i rommet og vidare til tilstøytande konstruksjonar.

Konsekvens: Lekkasjar frå beredar kan føre til omfattande fuktskadar i golv, veggjar og konstruksjonar, samt behov for utbetring av både teknisk installasjon og bygningsdelar.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere lekkasjesikring i rommet, til dømes automatisk lekkasjestopp. Gitt alder bør det påreknast utskifting av beredarar på sikt.

10.5 Ventilasjon

Årsak: Ventilasjonsløyisinga er av enklare type enn dagens standard, og det er mangelfull tilførsel av luft til enkelte rom, særleg i kjellar der det ikkje er etablert spalter eller ventilar i alle rom.

Risiko: Redusert luftutskifting kan føre til opphoping av fuktig luft, særleg i kjellar. Dette kan gi dårleg inneklimate og auka risiko for kondens og fukt i konstruksjonar.

Konsekvens: Over tid kan utilstrekkeleg ventilasjon føre til fuktskadar, mugg- og soppdanning, samt påverknad på materialar og inneklimate.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere betre tilførsel av luft til aktuelle rom, til dømes ved spalte under dørblad eller ventilar. Det bør også vurderast oppgradering eller justering av ventilasjonsløyisinga for å sikre tilstrekkeleg luftutskifting, særleg i kjellar. Rådføring med fagfolk innan ventilasjon er anbefalt.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1	Bad leiligheit nord Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Ved bruk av dusj over ein periode på nærare 30 år er det naturleg at silikon og anna tettemateriale svekkast, og at baderomsplater vli trekke fukt.</p> <p>Risiko: Ved vidare bruk vil platene kunne fortsette å trekke fukt.</p> <p>Konsekvens: Plater som tek opp fukt vil over tid kunne utvikle mugg-, sopp- og råteskadar.</p> <p>Anbefalt tiltak: På grunn av forhøgde fuktverdiar vil platene ha avgrensa uttørkingsevne, og skadar kan allereie ha oppstått. Det vert tilrådd utskifting av plater på sikt. Som mellombels tiltak bør plateendar reingjerast og forseгла med ny silikon.</p>
7.1.3	Bad leiligheit nord Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Tettesjikt med nærare 30 års bruk har normal elde og slitasje, noko som kan medføre fuktinntrenging og mogleg lekkasje, til dømes i samband med slitasje i golvbelegg.</p> <p>Risiko: Ved vidare bruk aukar risikoen for lekkasje.</p> <p>Konsekvens: Lekkasje kan føre til fuktskadar i bakanforliggjande konstruksjonar og tilstøytande materialar som ikkje er fuktbestandige. Det er registrert svertesopp i nedkant av plater.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å skifte ut tettesjikt på sikt. Fuktskader er allereie i gang i baderomsplater, og som mellombels tiltak bør plateendar reingjerast og forseгла med ny silikon for å hindra vidare utvikling.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.4.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	<p>Årsak: Lekkasje frå sisterne har ført til fuktpåverknad på golv ved toalett, noko som truleg har medverka til at fliser har lausna. Fallforhold på golv er ikkje tilstrekkelege, noko som påverkar bortleiing av vatn.</p> <p>Risiko: Ved vidare bruk kan lekkasje og svake fallforhold føre til auka fuktbelastning på golv og tilstøytande konstruksjonar. Laus flis kan også gi auka risiko for vidare skade og utettheit.</p> <p>Konsekvens: Fuktpåverknad kan over tid føre til skadar i underliggjande konstruksjonar, samt utvikling av mugg og sopp. Lekkasje frå sisterne som har pågått over tid kan også medføre spreining av fukt til andre område i rommet og vidare til tilstøytande rom.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre lekkasje frå sisterne. Det bør utførast nærare kontroll av området rundt lekkasjepunktet, med vurdering av mogleg påverknad på tilstøytande rom som soverom, gang og baderom. Vidare bør det vurderast tiltak for å betre fallforhold mot sluk ved framtidig oppgradering av rommet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.4.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Membran er ikkje synleg i sluk eller andre tilgjengelege punkt, og kan difor ikkje stadfestast. Det er registrert lekkasje frå sisterne i toalettrom, med påvist fuktpåverknad på golv. Det er uklart om det er etablert membran under flis i toalettrom.</p> <p>Risiko: Manglande stadfesting av membran, kombinert med registrert lekkasje, medfører auka risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Skjulte fuktskadar ikkje kan utelukkast.</p> <p>Konsekvens: Fuktinntrenging kan føre til skadar i bakanforliggjande konstruksjonar og tilstøytande rom. Skadar kan utvikle seg over tid utan tydelege synlege teikn i tidleg fase.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre lekkasje frå sisterne. Vidare bør det gjennomførast nærare undersøking av konstruksjonen for å avklare oppbygging, tilstand og eventuelle følgeskadar, særleg med omsyn til membran og fuktpåverknad i tilstøytande rom.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Årsak: Forhøgde fuktverdier i rom mot sør indikerer fuktpåverknad frå konstruksjon mot terreng. Avgrensa ventilasjon i romma kan bidra til redusert uttørking.</p> <p>Risiko: Ved vidare fuktpåverknad og avgrensa ventilasjon kan fuktinnhaldet i konstruksjonen auke.</p> <p>Konsekvens: Auka fuktbelastning kan over tid føre til utvikling av mugg, sopp og nedbryting av materialar i konstruksjonen. Skadar kan oppstå utan tydelege synlege teikn i tidleg fase.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd nærare undersøking for å avklare årsak og omfang av fuktpåverknad. Det bør også vurderast tiltak for å betre ventilasjon og redusere fuktbelastning i romma.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.