

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Kinsarvikvegen 979, 5780 Kinsarvik



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
19	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 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 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:232, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Torhild Trones Slåtto
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	538 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1953 (opplyst på synfaring)

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.05.2026
----------------	------------

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.
- Det er opplyst at skorstein er fora på nytt etter pålegg frå kommunen. Skorstein er no godkjent for bruk.
- 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 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:	Torhild Trones Slåtto
----------------	-----------------------

Tilstede under befaringen:	Torhild Trones Slåtto og Bjarne Erling Slåtto
----------------------------	---

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

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt på 538kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Det er gjennomført vurdering av offentleg tilgjengelege kartdata via PropCloud.

Følgjande forhold er registrert:

- Støy: Egedomen ligg delvis innanfor gul støysone (ca. 55–65 dB) frå vegtrafikk. Dette kan medføre noko støybelastning, særleg ved utandørs opphald og ved opne vindauge.
- Kvikkleire / skred: Egedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleire. Dette er eit overordna varselkart og indikerer mogleg førekomst av marine avsetningar. Det er ikkje registrert konkret faresone for kvikkleireskred, men forholdet bør vurderast nærare ved eventuelle tiltak i grunnen.
- Radon: Egedomen ligg i område med moderat til låg aktsomheit for radon. Radonnivå bør målast for å avklare faktisk nivå i bustaden.
- Marin leire: Kartdata viser ikkje klassifisert område for marin leire på egedomen. Dette kan skuldast manglande datagrunnlag, og førekomst kan ikkje utelukkast.
- Arealressursar: Egedomen er i hovudsak registrert som bebyggd areal med tilgrensande areal klassifisert som open fastmark/skog.
- Grunnforhold: Kartdata indikerer varierende grunnforhold med innslag av jorddekte massar og mogleg fjell i dagen. Dette kan påverke fundamentering og dreneringsforhold.
- Strandsone: Egedomen ligg innanfor område omfatta av statlege retningslinjer for strandsoneforvaltning. Dette kan medføre restriksjonar ved nye tiltak eller endringar.

VURDERING:

Kartdata frå PropCloud er basert på overordna og til dels grove registreringar. Opplysningane gir ein indikasjon på moglege risikoforhold, men erstattar ikkje konkrete undersøkingar. Ved planlagde tiltak på egedomen bør det vurderast behov for nærare geotekniske og miljømessige undersøkingar.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er opplyst oppført i 1953.

Grunnmurar og såle er utført i betong og tørrmur. Armering i betongkonstruksjonane er ikkje kjent. Kjellar og konstruksjonar mot terreng er oppført etter byggeskikk som var vanleg på oppføringstidspunktet.

Ytterveggar er oppført i trevirke, med vindtette plater og utvendig kledning. Innvendig er veggjar innfora og etterisolert med 5cm isolasjon. Det er anntatt +/- 15cm isolasjon i veggjar. Ukjent mengde isolasjon mot tak.

Vindauger og dører er i hovudsak utskifta med nye i 2013.

Taket er oppført som saltak. Takkonstruksjonen er utført i trevirke. Undertaket er oppbygd med sutakbord og asfaltpapp, med skifer som hovudtekkning. Løysinga er typisk for byggeperioden.

Bustaden har kaldt loft med tilkomst via luke frå 2. etasje. Loftet er ikkje innreia. Kaldt loft fungerer som ein del av takkonstruksjonen sin ventilasjon og klimaskilje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 1953 og er i hovudsak oppført etter byggeskikk og krav som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Det er gjennomført fleire oppgraderingar i 2013, mellom anna på våtrom, tekniske installasjonar, vindauge og delar av bygningskroppen, noko som bidreg positivt til funksjon og brukskvalitet. Samstundes må det takast høgde for at delar av konstruksjonen framleis er av eldre dato og har naturleg aldersslitasje.

Det er registrert fleire forhold med TG2, som i hovudsak er knytt til alder, utføring og avgrensa funksjon samanlikna med dagens krav og anbefalingar. Dette gjeld særleg drenering, taktekking, våtrom, ventilasjon og enkelte bygningsmessige detaljar utvendig. Det er ikkje registrert TG3, noko som indikerer at det ikkje er avdekt akutte eller alvorlege avvik på synfaringsdagen.

Kjellar er uinnreia og vurdert som risikokonstruksjon med omsyn til fukt, særleg sett i samanheng med eldre drenering. Løysinga avgrensar likevel potensielt skadeomfang. Vidare er ventilasjonsløysinga enkel og i hovudsak basert på naturleg ventilasjon, noko som kan vere tilstrekkeleg ved normal bruk, men som har avgrensa kapasitet ved auka belastning.

Samla sett framstår egedomen som normalt vedlikehalden i forhold til alder, men med behov for jamleg vedlikehald og påreklelege oppgraderingar over tid. Enkelte tiltak bør vurderast på kort til middels sikt for å oppretthalde funksjon og redusere risiko for framtidige skadar, medan større oppgraderingar må påreknast på lengre sikt som følgje av naturleg elde og teknisk levetid på bygningsdelar.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Golvvarme: Varmekablar på bad i 2. etasje.
- Stråleomn på bad i 1. etasje.
- Vedomn i 1. etasje.
- Luft-luft varmepumpe i 1. etasje.
- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

VATN OG AVLØP:

Bustaden har privat vatn og avløpsanlegg. Det er felles brønn med felles koplingskum over bustaden. Avløp går til privat septiktank.

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 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:

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

- Inngansparti med trapp er ikkje utforma etter teikninga.
- Bad i 1. etasje er ikkje innteikna på planteikninga. Bad i 1. etasje er definert som garerobe.
- Rom som er definert som klerom i 2. etasje er i dag fjerna til fordel for større bad.

Teikningar er ikkje oppdatert i samsvar med dagens planløsning. Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspiktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c. Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen. 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.

Ferdigattest er ikkje framlagt då det ikkje føreligg i kommunen sine arkiv.

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 levert i etterkant av synfaringa. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak av eldre karakter med sporadisk fornying.
Tak: I hovudsak malte takplater i 2. og 1. etasje. Tregolv med synlege bjelkar i kjellar.
Vegg: I hovudsak malte veggplater. Betongveggar i kjellar.
Golv: Tregolv i 2. etasje. I hovudsak laminat i 1. etasje. Betong på golv i kjellar.
På bad er det malte plater i tak, baderomsplater på vegg og fliser på golv.

Det vert tilrådd at ein eventuell kjøpar utfører kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

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

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

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

Kontroll av golv og 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 sviakt 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.

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 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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Mykje av bygningsdelane er renovert ved overtakelse i 2013.
- Vindauger er skifta ut i 2013.
- Nytt elektrisk anlegg i 2013.
- Ny kledning på fasade nord i 2013.
- Veranda er oppført i 2013.
- Vindfang er oppført i 2013.
- Monter nytt brukt-kjøkken i 2013.
- Bad 2. etasje er nytt i 2013.
- Bad 1. etasje har fått ny membran, fliser på golv og baderomsplater i 2013.
- Montert ny luft til luft varmepumpe i desember 2025.

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
2. etasje	57	0	0	0
1. etasje	63	19	0	13
Kjellar	0	39	0	0
SUM BYGNING	120	58	0	13
SUM BRA	178			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:**2. ETASJE:**

Soverom - 11,6kvm med 1,25m - 2,40m takhøgd. (Golvareal er målt til 12,1kvm)

Soverom - 16,5kvm med 1,49m - 2,38m takhøgd.

Soverom - 10,6kvm med 1,25m - 2,39m takhøgd. (Golvareal er målt til 11kvm)

Gang - 9,6kvm med 1,25m - 2,40m takhøgd. (ca. 2,5kvm opptatt av trapp)

Bad - 4,6kvm med 1,92m - 2,40m takhøgd.

1. ETASJE:

Vindfang - 3,2kvm med 2,32m takhøgd.

Gang - 8,9kvm med 2,46m takhøgd.

Gang - 3kvm med 2,46m takhøgd.

Bad - 3,1kvm med 2,37m takhøgd.

Kjøkken - 12,2kvm med 2,44m takhøgd.

Stova - 29,6kvm med 2,42m takhøgd.

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 nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:**1. ETASJE:**

Vedskjul - 19,4kvm med 2,04m takhøgd.

KJELLAR:

Bod nord - 19,9kvm med 1,97m takhøgd.

Bod sør - 19kvm med 1,99m takhøgd. (1,84m opp til bjelkar)

Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt og vil variere etter kvar ein målar i rommet. Dette grunna ujamnheit på golv.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

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

Trappeareal utgjør ca. 2,5 kvm i 1. etasje og på loft. Areal til trapp er medrekna i BRA i samsvar med måleregiane.

Arealavvik på over 2 % kan førekoma. Dette kan skuldast:

- Planteikningar var ikkje tilgjengelege ved synfaring
- Retnings- og høgdeavvik i vegg og etasjeskilje
- Varierende takhøgd ved skråhimling på loft

VEDSKJUL:

På nordsida er det oppført eit vedskjul/bod som er tilbygd bustaden. Underteikna vurderer bygget som ein del av bustaden, og arealet er difor definert som BRA-e i arealoppsettet. Det er ikkje intern tilkomst frå bustaden.

KJELLAR:

I kjellarrom mot sør er det synleg bjelkelag i himling. Ved måling av takhøgd er det registrert 1,99 m opp til himling og 1,84 m opp til underside bjelkar. For at arealet skal vere målbart må fri avstand mellom bjelkar vere minimum 60 cm. Det er målt +/- 64 cm mellom bjelkane, og arealet er difor vurdert som målbart.

Det vert gjort merksam på at rommet kan opplevast som lågt grunna bjelkar med høgde under 1,90 m.

IKKJE MÅLBART AREAL:

I 2. etasje er delar av arealet ikkje målbart grunna låg takhøgd. Areal som ikkje er målbart er ikkje medteke i arealberekninga.

Totalt golvareal i 2. etasje er målt til ca. 59 kvm.

TBA (Terrasse- og balkongareal):

- Veranda 1. etasje: ca. 13 kvm. Ca. 6kvm av veranda er innglassa med tak og vegg. Rommet er ikkje isolert og vert difor ikkje vurdert som BRA-b i arealtabellen.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Bustaden har eit tilbygd vedskjul som er uisolert. Vedskjulet er av enkel standard med uinnreia vegg, golv og tak. Utvendig framstår bygget i hovudsak i tilfredsstillande stand, men det må påreknast jamnleg vedlikehald, som måling og utskifting av slitte bygningsdelar. Mose på taket bør fjernast for å redusere risiko for vidare nedbryting. Kledning er ført tett ned mot terreng, noko som aukar risiko for fuktopptak og kan medføre redusert levetid. Taket er oppbygd utan tett undertak. Skifertak er i utgangspunktet ikkje tett mot slagregn og vindpåverknad, og det er registrert mindre lekkasjar i tekkinga som fylgjer av nevnte faktorar.

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**

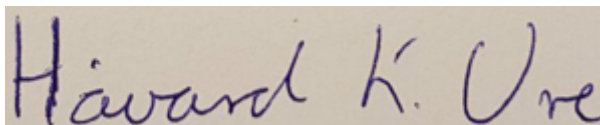
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

07/05/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikkje kjent. Fundament er ikkje tilgjengeleg for kontroll. Det var ikkje uvanleg med enkle eller manglande fundamentløysingar på oppføringstidspunktet (1953).

Grunnmur er utvendig i hovudsak utført med naturstein (tørrmur), med fleire støypte parti under vedskjul og vindfang. Innvendig er grunnmur i betong som er pussa enkelte stader. Grunnmurane framstår som eldre, utan registrerte vesentlege avvik.

Drenering er opplyst ikkje å vere fornya sidan byggeår. Samla vurdering er at dreneringa har redusert funksjon. Eldre drenering vil normalt ha avgrensa levetid, og det må påreknast auka risiko for fuktinntrenging over tid.

Kjellar er ikkje innreia, noko som avgrensar skadeomfang ved eventuell fuktpåverknad. Sjå punkt 9.1 i rapporten for nærare vurdering av rom under terreng.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bustaden har ikkje krypekjellar.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Bustaden er plassert i relativt skrått terreng, noko som medfører at overflatevatn og eventuelt grunnvatn kan renne mot bygningen. Sør-aust sida framstår som særleg utsett for tilsig av overflatevatn.

Ved synfaring er det registrert i hovudsak flatt terreng langs delar av grunnmuren, noko som gir utilstrekkeleg fall vekk frå bygget.

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

Ytterveggar er oppført i trekonstruksjon med vindsperre før ytterkledning. Konstruksjonen framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert unormale skeivheiter, svai eller svankar.

Kledning er opplyst skifta på tre fasadar (vest, aust og sør) på 1980/90-talet. Kledning på fasade mot nord er skifta i 2013. Kledning på nordfasade er av høvla materiale, som i utgangspunktet kan gi dårlegare vedheft for maling.

Generelt framstår kledninga utan vesentlege skadar, men det er registrert enkelte forhold som kan påverke levetida. Kledning ligg stadvis nær terreng, noko som aukar risiko for fuktopptak. Det er også registrert luftbobler i maling enkelte stader.

Lufting bak kledning er redusert fleire stader, då luftespalta er stengd i nedkant av vegg.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger er i hovudsak utskifta i 2013. Det er i hovudsak 2-lags isolerglass montert i trekarm, med enkelte 3-lags glas. I vindfang er det montert eit eldre 1-lags glas i trekarm.

Utvendig er vindauger utstyrt med vannbord over og under karm. Vannbord har i hovudsak påmontert beslag. Beslaga er av eldre dato. Eitt vindauger på nordfasade manglar beslag. Beslag skal fungere som eit vern mot fukt og bidra til å forlenge levetida på materiala rundt karm. Det vert tilrådd å montere beslag der dette manglar. Ytterdør i vindfang er frå 2013 og framstår i tilfredsstillande stand. Døra er ikkje overbygd og er dermed noko utsett for ver og vind. Det bør gjennomførast jamleg kontroll og vedlikehald for å oppretthalde tilstanden. Balkongdør til veranda er frå 2013 og framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen. Døra er overbygd med innglassa balkong og er godt beskytta mot ver og vind.

Vindauger vert vurdert til TG1 då hovudtyngden av vindauger framstår i god stand, men med noko behov for vedlikehald på manglande beslag og usikker restlevetid på vindauga av eldre dato i vindfang. Vedlikehald og utksifting på medreknast.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Dette punktet vurderer takkonstruksjonen si bereevne.

Ved visuell kontroll er det ikkje registrert synlege avvik eller skadar på takkonstruksjonen på synfaringsdagen. Vurderinga er basert på observasjonar frå bakkenivå utvendig og frå kaldt loft innvendig. Takkonstruksjonen er frå byggeår og må reknast å ha normal aldersslitasje. Konstruksjonen er oppført etter byggeskikk frå oppføringstidspunktet, og kan ikkje samanliknast med dagens krav til utføring og dokumentasjon.

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

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

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

Taktekinga er frå byggeår. Undertak og lekter ligg skjult under skifertekkinga, og det er avgrensa kontrollmoglegheit frå kaldt loft.

Ved visuell kontroll på loft er det registrert fuktskjolder rundt pipegjennomføring. Det er utført fuktmåling i området ved skorstein. Målingane viser ikkje unormalt høge verdiar, men noko høgare verdiar samanlikna med område utan synlege fuktpåverknader.

Taket er tekka med skifer. Det er registrert førekomst av mose på takoverflata. Det er ikkje montert snøfangarar på taket.

Takrenner og nedløp framstår i hovudsak i tilfredsstillande stand.

Samla sett er taket prega av alder og har behov for vedlikehald. Med bakgrunn i alder og konstruksjonsoppbygging må det påreknast tiltak på undertak og tilhøyrande konstruksjonar over tid for å oppretthalde tilfredsstillande funksjon.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen sett frå innsida. Det er vurdert forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar, samt ventilering og lufting.

Bustaden har kaldt loft med tilkomst via loftsluke. Ved kontroll på kaldt loft er det ikkje registrert generelle avvik knytt til konstruksjon eller ventilering utover det som er omtalt nedanfor.

Loftet har naturleg ventilasjon via utettheiter i konstruksjonen. Utlufting av eldre, uisolerte loft kan vere varierende, særleg der oppbygging ikkje er kjend. Det vart ikkje registrert teikn til kondens på synfaringdagen. Det er registrert fuktskjolder rundt gjennomføring for skorstein. Fuktmåling ved tilgjengeleg kontrollpunkt viser tørre forhold på synfaringdagen, men med noko høgare verdiar samanlikna med andre områder på loft. Forholdet kan indikere tidlegare eller periodisk fuktpåverknad, til dømes ved slagregn, vindpåverknad eller snøsmelting.

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

Veranda mot vest er oppført på eigeninnsats i 2013.

Konstruksjonen er utført med bjelkar som kvilar på kantbjelke langs bygget og dragarar som er understøtta av søyler. Søylerne er fundamentert på betong. Basert på vurdering opp mot bjelkelagstabellar framstår delar av bæresystemet som noko underdimensjonert, og det er registrert svakheiter knytt til dimensjonering av enkelte søyler.

Golv er utført med impregnerte terrassebord og framstår i generelt tilfredsstillande stand. Det er ikkje montert beslag i overgang mellom verandagolv og yttervegg. Veranda har ikkje etablert tettesjikt under golvet.

Det er på delar av verandaen oppført ein innglassa konstruksjon med tak og vegg. Vindaug er av eldre type isolerglass, og det er registrert sprekke i eitt glas. Taket er utført som trekonstruksjon med plastplater som tekking. Det er registrert beslag i overgang mellom tak og yttervegg mot bustaden.

Med bakgrunn i utføring og dimensjonering bør bæresystemet gjennomgåast og eventuelt forsterkast der det er behov.

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

Tak er utført med malte plater, og vegg er kledd med baderomsplater.

Det er registrert sprekkeforming i overflata på takplatene, som medfører synleg malingsflass.

Veggar framstår som utført med varierende kvalitet, og det er registrert nokre detaljar som ikkje er fagmessig utført. Dette omfattar mellom anna gliper i skjøtar mellom plater og ujamne fuger.

For nærare omtale av baderomsplater som tettesjikt, sjå punkt 7.1.3.

Det er montert avtrekksvifte i vegg med avtrekk direkte til friluft. Rommet manglar tilstrekkeleg tilluft for å sikre tilfredsstillande gjennomstrauming av luft.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Golv er utført med fliser.

Utføringa framstår med varierende kvalitet, og det er registrert enkelte detaljar som ikkje er fagmessig utført. Det er mellom anna registrert ujamnheit mellom fliser som gir kjennbare kantar ved gange på golvet, samt noko ujamne og rufsete silikonfuger. Det er også registrert bom i enkelte fliser, noko som indikerer holrom under flisene.

Ved kontroll av fall på golv er det målt tilfredsstillande fall frå dør og første del inn mot rommet. Fallet varierer vidare i rommet, og er ikkje jamt over heile flata. Høgdeforskjell frå membran ved dørterskel til sluk er vurdert som ikkje tilstrekkeleg.

Det er montert dusjkabinett som avgrensar bruksvatn på golv. Ved eventuell fjerning av kabinettet, eller ved lekkasjevatn frå installasjonar, vil fallforholda på golvet ha betydning for avrenning.

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

Membran under fliser er opplyst å vere frå 2013. Baderomsplater på vegg fungerer som tettesjikt. Arbeid med membran og tettesjikt er utført av ufaglært og er utført med noko varierende kvalitet.

Det er registrert avvik ved utføringa av baderomsplater, mellom anna manglar ved silikonfuger og gliper i plateskjøtar og hjørne.

Det er i dag nytta dusjkabinett for dusjing, noko som reduserer direkte vassbelastning på vegg og golv.

Membran er observert i sluk. Utover dette er membranløysinga ikkje dokumentert med bilete eller tilsvarande. Sluk er tilgjengeleg under dusjkabinett for reingjering og kontroll.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom (soverom) for kontroll av fukt i vegg. Det vart ikkje registrert forhøgde fuktverdiar på synfaringdagen.

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

Tak er utført med malte plater, og vegg er kledd med baderomsplater. Himlingsplater framstår i tilfredsstillande stand.

Veggar framstår som utført med varierende kvalitet, og det er registrert enkelte detaljar som ikkje er fagmessig utført. Dette omfattar mellom anna gliper i skjøtar mellom plater og ujamne fuger.

For nærare omtale av baderomsplater som tettesjikt, sjå punkt 7.1.3.

Det er montert ventil i himling med naturleg avtrekk direkte til friluft. Naturleg ventilasjon er generelt vurdert som ikkje tilstrekkeleg for våtrom.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Golv er utført med fliser.

Utføringa framstår med varierende kvalitet, og det er registrert enkelte detaljar som ikkje er fagmessig utført.

Det er mellom anna registrert ujamnheit mellom fliser som gir kjennbare kantar ved gange på golvet, samt noko ujamne og rufsete silikonfuger. Det er også registrert bom i enkelte fliser, noko som indikerer holrom under flisene.

Ved kontroll av fall på golv er det målt tilfredsstillande fall på golv utanfor dusjona. Rundt sluk er fallet målt til å vere tilnærma flatt.

Rommet er i dag nytta som vaskerom, og dusj er ikkje i bruk. Dette reduserer vassbelastninga på golvet. Ved endra bruk, der dusj vert teken i bruk, vil fallforholda ha betydning for avrenning av vatn.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membran under fliser er opplyst å vere frå 2013. Baderomsplater på vegg fungerer som tettesjikt. Arbeid med membran og tettesjikt framstår som utført med varierende kvalitet.

Det er registrert avvik ved utføringa av baderomsplater, mellom anna manglar ved silikonfuger og gliper i plateskjøtar og hjørne.

Dusj har ikkje vore i bruk sidan overflater var nye, noko som reduserer direkte vassbelastning på veggar og golv. Membran er observert i sluk. Utover dette er membranløysinga ikkje dokumentert med bilete eller tilsvarande. Sluk er tilgjengeleg for reingjering og kontroll.

Det er gjennomført kontroll frå kjellar, då sluk er tilgjengeleg gjennom etasjeskilje. Etasjeskilje i betong gjer at fuktmåling ikkje let seg gjennomføre. Det vart ikkje registrert teikn til fukt frå undersida på synfaringsdagen.

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

Kjøkkenet er montert i 2013, med innreiing av eldre dato.

Innreiing med profilerte frontar og heiltre benkeplate. Integreert omn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kokebrett er nedfelt i benkeplate.

Det er enkel vask med eitt-greps blandebatteri. Vannrør og avløp er opplyst fornya i 2013. Ved etablering eller endring av vanninstallasjon etter 2010 er det krav om automatisk lekkasjestopp. Det er ikkje registrert installert lekkasjestopp på kjøkkenet.

Ved tapping i vask vart det registrert tilfredsstillande trykk, og det vart ikkje observert lekkasje frå vannlås på synfaringsdagen. Avrenning framstår som tilfredsstillande, men det er registrert noko surkling som kan indikere mangelfull avløpslufting.

Det er gjennomført fuktøk i område rundt vanninstallasjonar, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen. Samla sett framstår kjøkkenet i tilfredsstillande stand med eit par tekniske feil og manglar.

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

Kjellar er av eldre dato og er i hovudsak ikkje innreia, utover synlege bjelkar og golvbord i himling i kjellarrom mot sør.

Rom under terreng må vurderast i samheng med drenering, og eventuell innreiing bør utførast etter anbefalte løysingar og i samråd med fagfolk.

Ved kontroll er det registrert spor i synlege bjelkar som kan indikera tidlegare aktivitet av borebiller. Fuktkontroll i bjelkar viser noko forhøga verdier, noko som kan indikera høg luftfuktigheit i rommet.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Betonggolv i kjellar.

Oppført etter byggeskikk på oppføringstidspunktet (1953), truleg utan fuktsikring mot grunnen.

Det er ikkje registrert synlege skadar eller avvik på golvoverflata på synfaringsdagen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjellar er i hovudsak ikkje innreia og har betongoverflater. Betong kan halde på fukt, men tek ikkje skade på same måte som til dømes trevirke. Ved vurdering av rom under terreng, særleg i kombinasjon med eldre drenering, må ein vere merksam på eventuell fuktpåverknad.

Det er ikkje etablert ventilasjon i kjellar utover naturlege luftlekkasjar.

Hullboring er ikkje utført, og det er avgrensa moglegheit for fuktkontroll i konstruksjonen

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Vannrør:

Vanntilførsel er rehabilitert med i hovudsak rør-i-rør-system tilbake i 2013. Det er også enkelte koparrør, mellom anna til bad i 1. etasje. Synlege koparrør med koplingar er plassert i rom under trapp. Vannrør ligg i hovudsak skjult, noko som gir avgrensa moglegheit for kontroll. Det vart ikkje avdekka lekkasjar på synfaringsdagen. Stoppekran i kjellar er funksjonstesta utan avvik.

Fordelarkoblar er plassert i kjellarrom mot nord, med sluk i golv som lekkasjesikring. Som nemnt i punkt 8.1 er det ikkje montert automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonar på kjøkken, noko som var krav ved endring i 2013.

Avløpsrør:

Heimelshavar opplyser at avløpsrør i hovudsak er skifta til plast i 2013, med unntak av støypejernsrør til sluk på bad i 1. etasje samt utvendige rør. Avløpsrør ligg i hovudsak skjult, og kontrollmoglegheita er difor avgrensa.

Basert på alder framstår avløpsanlegget i hovudsak i tilfredsstillande stand, med noko usikkerheit knytt til eldre støypejernsrør. Det er stakeluke i kjellar, og det er normalt mogleg å stake frå sluk og sanitærutstyr.

Avløpslufting er ikkje dokumentert, og funksjonen er difor usikker. Det vart registrert noko surkling i avløp ved tapping i kjøkkenvask, noko som kan indikera mangelfull lufting.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

OSO varmtvannsberedar med 200 liter kapasitet plassert i kjellarrom. VVB er produsert i 2012 og har ein normal levetid på ca. 15–20 år.

Røyrtilkoplingar inn på VVB er utført i plast. Det er generelt anbefalt å nytte metallrør nær beredar grunna betre motstand mot temperaturpåverknad.

Det er ikkje sluk i golv eller anna form for lekkasjesikring i rommet der beredaren er plassert. Plassering i kjellar reduserer likevel risiko for skade på omkringliggende konstruksjonar.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bustaden har ikkje vannbåren varme.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bustaden har ikkje varmesentralar som oljefyr, fjernvarme eller liknande.

Det er installert luft til luft varmpumpe, som ikkje vert definert som varmesentral. Det er opplyst at varmpumpa er ny i desember 2025.

Det står også ei eldre luft til luft varmpumpe i kjellar. Denne har ikkje vore i bruk og har ukjent tilstand.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonen i bustaden er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon via opning av vindauge. Det er montert avtrekksvifte på bad i 2. etasje og på kjøkken. På bad i 1. etasje er det ventil i tak med naturleg avtrekk. Det er elles avgrensa med ventilar i bustaden.

Den eksisterande ventilasjonsløyninga kan fungere tilfredsstillande ved normal bruk, men er enklare enn det som er vanleg etter dagens krav og anbefalingar.

Endringar i bruk, som auka personbelastning, meir dusjing eller endra romfunksjonar, kan medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde eit tilfredsstillande inneklima.

Tilstrekkeleg tilførsel av frisk luft er viktig, særleg i våtrom og kjøkken, for å sikre god luftkvalitet og fjerning av fukt.

For å oppnå god luftsirkulasjon må det vere opningar for luftutveksling mellom romma. Det er ikkje etablert tilstrekkeleg luftspalte under dør på bad, noko som kan redusere effekten av avtrekket.

Ved kontroll på bad i 2. etasje vart det registrert noko dugg/kondens på vindauge, noko som kan indikere avgrensa ventilasjon/luftutskifting.

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

Når det gjelder resultatet fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.

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. Det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget er opplyst rehabilitert tilbake i 2013. Sikringsskap i rom under trapp. Sikringar av typen automatsikringar. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Arbeid med elektrisk anlegg er utført av heimelshavar som har utdanning og jobba som elektriskar. Dokumentasjon på utdanning er framlagt.
- Sluttdokumentasjon på utført arbeid med elektrisk anlegg er levert til el-tilsynet i Kinsarvik. Vidare dokumentasjon er ikkje framlagt for underteikna.
- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyning av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.

Merknader:

- Det føreligg ikkje samsvarserklæring på utført arbeid med elektrisk anlegg. Samsvarserklæring er eit krav om å leggast fram ved nyinstallasjon og rehabilitering utført etter 1999.
- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) dei siste 5 åra.
- Ved synfaring er det registrert lause leidningar, stikk/brytarar utan deksel ol.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker 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.

I denne bustaden bør røykvarslarar gjennomgåast.

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

REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke manglar i innvendig tropp.
- Rekkverket på veranda i 1. etasje er målt til 90 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm. Fall og personskadar 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 1945 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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Alder på drenering og truleg opphavleg utføring frå byggeår. Byggegrunn og fundamentløysing er ikkje kjent, og konstruksjonen er delvis ikkje tilgjengeleg for kontroll. Natursteinsmur (tørrmur) og eldre byggeskikk gir generelt større usikkerheit knytt til fuktsikring.</p> <p>Risiko: Redusert funksjon på drenering aukar risiko for fuktinntrenging mot grunnmur og inn i kjellar. Manglande kjennskap til byggegrunn kan innebere ukjende forhold som påverkar stabilitet og fuktforhold.</p> <p>Konsekvens: Fuktinntrenging i ein uinnreia kjellar reduserar i hovudsak brukskvalitet i kjellar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør på sikt vurderast utskifting eller forbetring av drenering rundt bygget. Ved teikn til fuktproblem bør det gjennomførast nærare undersøkingar for å kartleggje omfang og årsak. Generelt tilrådest jamleg kontroll av kjellar og grunnmur med omsyn til fukt.</p>
1.3	Terrengforhold

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Terrenget rundt bustaden har stadvis flatt eller ugunstig fall mot grunnmur. Bustaden er plassert i skrått terreng som fører til naturleg tilsig av overflatevatn mot bygget.</p> <p>Risiko: Manglande fall vekk frå grunnmur aukar risiko for at overflatevatn vert ståande eller renn mot konstruksjonen. Dette kan gi auka fuktbelastning på grunnmur og bidra til fuktinntrenging i kjellar.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan dette medføre fuktskadar på grunnmur og tilstøytande bygningsdelar, samt redusert funksjon på drenering og dårlegare inneklime i underliggjande rom.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast fall frå grunnmur slik at overflatevatn vert leidd vekk frå bygget. Tiltak kan vere justering av terreng, etablering av fall eller drenerande massar.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Aldersrelatert slitasje på kledning og overflatebehandling. Kledning er stadvis montert nær terreng, og lufting bak kledning er redusert fleire stader grunna stengd luftespalte i nedkant. Høvla materiale på delar av kledning gir i utgangspunktet dårlegare vedheft for maling.</p> <p>Risiko: Redusert lufting og nærleik til terreng aukar risiko for fuktopptak i kledning og bakliggjande konstruksjon. Dårlig vedheft på maling kan føre til raskare nedbryting av overflater.</p> <p>Konsekvens: Fuktopptak og nedbryting av overflater kan medføre behov for hyppigare vedlikehald og på sikt utskifting av kledning. Dersom forholda vedvarer kan det oppstå skadar i underliggjande konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast vedlikehald av kledning og overflatebehandling. Det bør vurderast tiltak for å sikre tilstrekkeleg lufting bak kledning. Hyppig vedlikehald av kledning som ligg nær terreng vert anbefalt.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Taktekking og undertak er frå byggeår og har naturleg aldersslitasje. Undertak og lekter er skjult konstruksjon med avgrensa kontrollmoglegheit. Det er registrert fuktskjolder ved pipegjennomføring, noko som indikerer tidlegare eller pågåande fuktpåverknad. Førekost av mose på takoverflate og manglande snøfangarar er også medverkande forhold.</p> <p>Risiko: Aldre tekking og undertak aukar risiko for lekkasjar og fuktinntrenging. Fuktskjolder ved pipe kan indikere svikt i tetting rundt gjennomføring. Mose på tak kan halde på fukt og bidra til raskare nedbryting. Manglande snøfangarar aukar risiko for snøras frå tak.</p> <p>Konsekvens: Fuktinntrenging kan medføre skadar på undertak og takkonstruksjon, med behov for utbetring eller utskifting av bygningsdelar. Snøras kan medføre fare for personar og skade på underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast nærare kontroll av pipegjennomføring og taktekking for å avklare årsak til fuktpåverknad. Mose bør fjernast som del av vedlikehald. Det bør vurderast montering av snøfangarar. Med bakgrunn i alder må det påreknast framtidige tiltak på undertak og taktekking for å oppretthalde tilfredsstillande funksjon.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Fuktskjolder ved skorsteinsgjennomføring indikerer tidlegare eller periodisk fuktpåverknad. Takkonstruksjonen er frå byggeår, og løysingar rundt gjennomføringar kan ha redusert tettheit over tid. Naturlig ventilasjon via utettheiter gir varierende lufting.</p> <p>Risiko: Fuktpåverknad ved gjennomføring kan utvikle seg til lekkasje ved ugunstige vêrforhold som slagregn, vindpåverknad eller snøsmelting. Over tid kan dette gi auka fuktbelastning i takkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Vedvarande fukt kan medføre skadar på undertak og tilhøyrande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast nærare kontroll av skorsteinsgjennomføring for å avklare årsak til fuktpåverknad. Eventuelle utbetringar av tetting rundt gjennomføring bør vurderast. Jamleg kontroll av loft og takkonstruksjon tilrådest.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Veranda er oppført på eigeninnsats og ber preg av varierende utføring. Bæresystemet framstår delvis underdimensjonert, med svakheiter knytt til dimensjonering av søyler og berekonstruksjon. Det er registrert fuktpåverknad i kledning mot verandadekke grunna manglande beslag i overgang mot yttervegg.</p> <p>Risiko: Underdimensjonert bæresystem aukar risiko for svikt i konstruksjonen ved belastning. Manglande beslag i overgang mellom verandadekke og kledning gjer risiko for fuktpåverknad mot yttervegg.</p> <p>Konsekvens: Svikt i bæreevne kan medføre deformasjonar eller i verste fall kollaps av delar av konstruksjonen. Fuktpåverknad mot kledning kan gje råteskader på kledning og vidare trekke inn i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast fagleg vurdering av bæresystemet, og konstruksjonen bør forsterkast der det er behov. Jamleg kontroll av konstruksjonen tilrådest. Utbetre med beslag i overgang mellom verandadekke og kledning.</p>
7.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Sprekkdanning i takplater skuldast normal rørsle i konstruksjonen og aldersrelatert slitasje på overflatebehandling. Veggplater er montert med varierende kvalitet, med gliper i skjøtar og ujamne fuger som følgje av mangelfull utføring. Manglande tilluft gir redusert luftgjennomstrøming i rommet.</p> <p>Risiko: Sprekkar og gliper kan redusere overflatene sin funksjon og gi auka fuktbelastning ved bruk av rommet. Redusert ventilasjon kan føre til opphoping av fukt i rommet over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre behov for vedlikehald og utbetring av overflater. Over tid kan redusert ventilasjon påverke inneklimaet negativt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast utbetring av overflater, inkludert lukking av skjøtar og forbetring av fuger. Det bør etablerast tilstrekkeleg tilluft for å sikre god ventilasjon i rommet. Baderomsplater og malte takplater krev jamnleg vedlikehald og tilsyn.</p>
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Golv er utført med varierende kvalitet, med ujamn legging av fliser, førekomst av bom (holrom) under enkelte fliser og ujamne silikonfuger. Fallforholda er ikkje jamne over heile golvet, og høgdeforskjell frå dørterskel til sluk er utilstrekkeleg.

Risiko: Bom under fliser kan føre til redusert vedheft og auka risiko for at fliser kan løsne ved belastning. Ujamnt fall kan føre til at vatn ikkje vert effektivt leia mot sluk. Dette kan medføre at vatn blir ståande på golv eller trekkjer mot uønska område.

Konsekvens: Lause eller skadde fliser kan oppstå over tid som følgje av redusert vedheft. Ståande vatn kan gi auka fuktbelastning på overflater og tilstøytande konstruksjonar, samt redusert funksjon på våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast utbetring av fallforhold for å sikre tilfredsstillande avrenning mot sluk. Fliser med bom bør følgjast opp og utbetrast ved behov. Ved framtidig oppgradering bør golv og fall etablerast i samsvar med gjeldande krav.

7.1.3 Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Tettesjiktet er utført med baderomsplater med varierende kvalitet i utføringa. Det er registrert manglar ved silikonfuger og gliper i plateskjøtar og hjørne. Membranløysing er i liten grad dokumentert utover det som er synleg i sluk.

Risiko: Mangelfull utføring av plateskjøtar og fuger kan redusere funksjonen til tettesjiktet og gi auka risiko for fuktpåverknad i konstruksjonen. Bruk av dusjkabinett avgrensar i dag vassbelastninga, men ved endra bruk kan risikoen auke.

Konsekvens: Over tid kan fuktpåverknad medføre skadar i bakliggjande konstruksjonar og behov for utbetring av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast kontroll og vedlikehald av fuger og plateskjøtar. Ved endra bruk av rommet bør tettesjiktet vurderast nærare. Ved framtidig oppgradering bør våtrommet etablerast i samsvar med gjeldande krav og med dokumentert løysing.

7.2.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

Årsak: Veggjar er utført med varierende kvalitet, med gliper i plateskjøtar og ujamne fuger som følgje av mangelfull utføring. Ventilasjon er basert på naturleg avtrekk, som gir avgrensa luftutskifting i rommet.

Risiko: Mangelfull utføring av skjøtar og fuger kan redusere overflatene sin funksjon. Naturleg ventilasjon kan gi utilstrekkeleg fjerning av fukt, særleg ved normal bruk av våtrom.

Konsekvens: Manglande luftutskifting kan føre til auka fuktbelastning i rommet og påverke inneklimaet negativt over tid.

Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast utbetring av skjøtar og fuger der dette er mangelfullt. Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i rommet, til dømes etablering av mekanisk avtrekk.

7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Golv er utført med varierende kvalitet, med ujamn legging av fliser, mindre nivåforskjellar mellom fliser og førekomst av bom (holrom) under enkelte fliser. Fallforholda er ikkje tilfredsstillande rundt sluk, der det er målt tilnærma flatt.

Risiko: Bom under fliser kan føre til redusert vedheft og auka risiko for at fliser kan løsne ved belastning. Manglande fall mot sluk kan føre til at vatn ikkje vert effektivt leia bort, særleg ved bruk av dusj.

Konsekvens: Over tid kan dette medføre lause eller skadde fliser, samt ståande vatn på golv ved bruk, med auka fuktbelastning på overflater og redusert funksjon på rommet.

Anbefalt tiltak: Det bør følgjast opp fliser med bom og utbetrast ved behov. Ved endra bruk av rommet, der dusj vert teken i bruk, bør fallforhold vurderast og eventuelt utbetrast for å sikre tilfredsstillande avrenning mot sluk.

7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Tettesjiktet er utført med baderomsplater med varierende kvalitet i utføringa. Det er registrert manglar ved silikonfuger og gliper i plateskjøtar og hjørne. Membranløysinga er i liten grad dokumentert utover det som er synleg i sluk.

Risiko: Mangelfull utføring av plateskjøtar og fuger kan redusere funksjonen til tettesjiktet og gi auka risiko for fuktpåverknad i konstruksjonen. Sidan dusj ikkje er i bruk, er vassbelastninga redusert, men ved endra bruk kan risikoen auke.

Konsekvens: Over tid kan fuktpåverknad medføre skadar i bakliggjande konstruksjonar og behov for utbetring av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast kontroll og vedlikehald av fuger og plateskjøtar. Ved endra bruk av rommet bør tettesjiktet vurderast nærare. Ved framtidig oppgradering bør våtrommet etablerast i samsvar med gjeldande krav og med dokumentert løysing.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak: Det er ikkje installert automatisk lekkasjestopp på vanninstallasjonen slik krav etter 2010 tilseier. Det er også indikasjon på noko mangelfull avløpslufting.

Risiko: Manglande lekkasjestopp aukar risiko for vannskadar ved eventuell lekkasje. Mangelfull avløpslufting kan gi dårleg avrenning og uønska lydar frå avløpet.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar. Dårlig avløpslufting kan over tid påverke funksjonen på avløpssystemet mtp. avrenning.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast å montere automatisk lekkasjestopp. Vidare bør avløpslufting kontrollerast og eventuelt utbetrast.

9.1.1 Kjellar Veggens og himlingens overflater

Årsak: Kjellar er uinnreia og består av eldre konstruksjon utan dokumentert fuktsikring mot grunnen. Det er registrert spor i synlege bjelkar som kan indikera tidlegare aktivitet av borebillar. Fuktkontroll i bjelkar viser noko forhøga verdiar, truleg knytt til høg luftfuktigheit i rommet.

Risiko: Rom under terreng har generelt auka risiko for fuktpåverknad over tid. Forhøga fukt kan gi gunstige forhold for utvikling av sopp og eventuell aktivitet av treborande insekt dersom desse er til stades.

Konsekvens: Over tid kan fuktpåverknad føre til nedbryting av treverk og dårlegare inneklime. Ved eventuell aktiv insektpåverknad kan det oppstå svekking av treverk.

Anbefalt tiltak: Det bør sikrast god ventilasjon i kjellar for å redusere luftfuktigheit. Det bør vurderast nærare kontroll av bjelkar for å avklare om det er pågåande aktivitet av borebillar, og eventuelt gjennomføre tiltak ved behov. Eventuell innreiing bør prosjekterast med nødvendige tiltak for fuktsikring og ventilasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	<p>Årsak: Betonggolv i kjellar er frå byggeår og truleg utan fuktsikring mot grunnen, slik som var vanleg på oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Manglande fuktsikring kan medføre fuktvandring frå grunnen og auka fuktbelastning i golvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Fukt kan over tid føre til påverknad på overflater, dårlegare inneklima og eventuelle skadar dersom golvet vert påbygd eller innreia.</p> <p>Anbefalt tiltak: Ved eventuell vidare innreiring eller bruksendring bør det vurderast tiltak for fuktsikring, til dømes etablering av fuktsperre eller oppbygging med eigna konstruksjon.</p>
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Årsak: Kjellar er i hovudsak uinnreia med betongoverflater, og det er ikkje etablert ventilasjon utover naturlege luftlekkasjar. Det er avgrensa moglegheit for fuktkontroll i konstruksjonen då hullboring ikkje er utført.</p> <p>Risiko: Manglande ventilasjon kan føre til auka luftfuktigheit. I rom under terreng vil dette kunne gi auka risiko for fuktpåverknad over tid.</p> <p>Konsekvens: Forhøga fukt kan medføre dårlegare inneklima og kan påverke lagra materiale eller eventuelle organiske material i rommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i kjellar, til dømes etablering av ventilar eller annan form for luftutskifting. Ved endra bruk eller eventuell innreiring bør det også vurderast nærare kontroll av fuktforhold.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Det er ikkje installert automatisk lekkasjestopp på vanninstallasjonar etter rehabilitering i 2013, slik krav tilseier. Avløpslufting er ikkje dokumentert, og det er indikasjon på mangelfull funksjon ved registrert surkling i avløp. Deler av avløpsanlegget består av eldre støypejernsrør.</p> <p>Risiko: Manglande lekkasjestopp aukar risiko for vannskadar ved eventuell lekkasje. Mangelfull avløpslufting kan føre til redusert avrenning og uønska trykkforhold i rørsystemet. Eldre støypejernsrør har auka risiko for slitasje og redusert levetid.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar. Dårleg avløpslufting kan gi funksjonsproblem i avløpssystemet. Svikt i eldre avløpsrør kan medføre behov for utbetring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast å montere automatisk lekkasjestopp på vanninstallasjonar i rom utan sluk (kjøkken). Vidare bør avløpslufting kontrollerast og eventuelt utbetrast. Tilstand på eldre støypejernsrør bør følgjast opp og vurderast ved vidare bruk eller oppgradering.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Varmtvannsberedar er frå 2012 og nærmar seg forventa levetid. Røyrtilkoplingar er utført i plast nær beredar. Det er ikkje etablert sluk eller anna lekkasjesikring i rommet.</p> <p>Risiko: Eldre beredar har auka risiko for svikt og lekkasje. Plastrør nær varmekjelde kan vere meir utsett for temperaturpåverknad. Manglande lekkasjesikring aukar risiko for skade ved eventuell lekkasje.</p> <p>Konsekvens: Lekkasjar frå beredar kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar, sjølv om plassering i kjellar avgrensar skadeomfanget.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør påreknast utskifting av varmtvannsberedar på sikt. Det bør vurderast å etablere lekkasjesikring, til dømes sluk eller oppsamlingskar med avløp. Det bør også vurderast å nytte metallrør nær beredar for å redusera risiko for lekkasje.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Ventilasjonen er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon med avgrensa tilførsel av frisk luft og få ventilar. Det manglar tilstrekkeleg luftspalte under dør på bad, noko som reduserer effekten av avtrekk.</p> <p>Risiko: Avgrensa luftutskifting kan føre til opphoping av fuktig luft, særleg i våtrom og kjøkken. Dette aukar risiko for kondens og fuktpåverknad.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan dette gi redusert inneklime og auka fuktbelastning på overflater, med fare for utvikling av mugg og luktproblem.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen, til dømes etablering av tilstrekkeleg tilluft (luftspalte/ventilar) og eventuelt oppgradering av ventilasjonsløyisinga for å sikre betre luftutskifting.</p>