

# FRITIDSBUSTAD (FRITTLIGGANDE HYTTE)

Vikeshagen 81, 5709 Voss



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | INGEN AVVIK                 |
| 10 | TG 1  | INGEN VESENTLIGE AVVIK      |
| 5  | TG 2  | VESENTLIGE AVVIK            |
| 0  | TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 0  | TG iu | IKKE UNDERSØKT              |

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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>                         |
| <b>TG iu</b> | <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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

## 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:

|                              |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:184, Bnr: 60                               |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Bård Storlid Kvinge og Veronica Storlid Kvinge |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | N/A                                            |
| <b>Festenr:</b>              | N/A                                            |
| <b>Andelsnr:</b>             | N/A                                            |
| <b>Tomt:</b>                 | 1 459 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                            |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG                                      |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG                                      |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG                                      |
| <b>Regulering:</b>           |                                                |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikkje opplyst                                  |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikkje opplyst                                  |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)       |
| <b>Byggeår:</b>              | 2023                                           |

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

08.01.2026

## GENERELT:

- Teknisk utstyr er i hovudsak ikkje funksjonstesta. Tilstand er basert på eigar sine opplysningar og alder.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

## UTVENDIG:

## Forutsetninger:

- Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker samt er det tildekket av snø på synfaringsdagen. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera.

## VÊR:

- Opphald og minus 13 grader på synfaringsdagen.

## INNVENDIG

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

## Oppdragsgiver:

Bård Storlid Kvinge

## Tilstede under befaringen:

Bård Storlid Kvinge

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

## OM TOMTEN:

Tomt på 1 459kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Friluftsområder som er viktige for allmennhetens friluftsliv.

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

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

## OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbustaden er oppført som tradisjonelt bindingsverksbygg i tre, fundamentert på støypte element med plate på mark.

Ytterveggar er isolerte trekonstruksjonar med utvendig ståande trekledning. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon med sløys, og er tekt med torv som hovudtekkning, tilpassa lokale klima- og snølastforhold. Etasjeskilje og innvendige bærande konstruksjonar er utført i tre. Vindauge og ytterdører er moderne isolerglass. Bygget framstår oppført etter gjeldande byggeskikk og tekniske krav på oppføringstidspunktet.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell synfaring, målingar utført med relevant og nødvendig måleutstyr, samt informasjon motteken frå heimelshavar/rekvirent. Vurderingane er baserte på tilgjengelege og synlege bygningsdeler, utan destruktive inngrep. Skjulte konstruksjonar og installasjonar er vurderte ut frå alder, oppbygging og normal utføring.

Eigedomen framstår som eit moderne bygg oppført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonar, tekniske installasjonar og overflater har avgrensa alder, og bygget framstår generelt som godt vedlikehalde. Det er ikkje registrert forhold som indikerer behov for strakstiltak på synfaringsdagen.

Eventuelle merknader i rapporten knyter seg i hovudsak til manglande dokumentasjon, avgrensa kontrollmoglegheit eller funksjonsforhold som er vurderte basert på visuell inspeksjon. Nokre forhold er vurderte til TG2, hovudsakleg grunna manglande dokumentasjon og observasjonar gjort på synfaringa, men utan at det er påvist konkrete skadar eller svikt.

Bygget vert samla sett vurdert å vere i god teknisk stand sett opp mot alder og bruk. Det må likevel påreknast at bygningsdeler og tekniske installasjonar som er utsette for normal slitasje har ei avgrensa levetid, og at behov for vedlikehald og utskifting vil auke over tid.

Eigedomen er vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Forhold vurderte til TG2 og TG3 er nærare omtala og oppsummerte bakerst i rapporten.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Varmekabel
- Vedovn
- Panelomnar

**PREMISS:**

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

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

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

Takkonstruksjon og utlufing vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Badetom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Tilsendte planteikningar samsvarar med dagens løysing.
- Ferdigattest frå byggeår er framlagt.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av selgar er framlagt.

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. Egnerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaring. Det kan 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 vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

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

Tak - Trepanel

Vegg - trepanel

Golv - I hovudsak laminat med fliser i entre.

På bad er det panel i tak og på vegg med fliser på golv.

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/ETASJESKILLE:**

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

**TOALETTRUM:**

Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon.

Rommet har installasjonar som er tilkopla vatn (vask og toalett). Veggghengt toalett med innebygd sisternes skal vera montert slik at eventuell lekkasje frå sisternes vert synleggjort ut frå vegg. I rom utan sluk skal det vera montert automatisk lekkasjestopp for å hindre større lekkasjar. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggjande konstruksjonar. På aktuelt toalettrom er det montert automatisk lekkasjestopp under vask, men manglar under veggghengt toalett.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom.

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

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normalt vedlikehald.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1. etasje   | 65    | 0     | 0     | 35  |
| Loft        | 21    | 0     | 0     | 8   |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 86    | 0     | 0     | 43  |
| SUM BRA     | 86    |       |       |     |

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. ETASJE:

Soverom - 6,4kvm med 2,26m takhøgd.

Soverom - 9kvm med 2,26m takhøgd.

Gang - 4,8kvm med 2,26m takhøgd.

Bad - 5,7kvm med 2,25m takhøgd.

Kjøkken - 13,3kvm med 2,26m takhøgd.

Stova - 22,1kvm med 2,29m - 3,61m takhøgd.

LOFT:

Soverom - 4kvm med 1,28m - 2,60m takhøgd. (5,3kvm golvareal)

Soverom - 4kvm med 1,28m - 2,60m takhøgd. (5,3kvm golvareal)

Stova - 11,8kvm med 1,28m - 2,60m takhøgd. (15,9kvm golvareal) (1,8kvm opptatt av trapp)

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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BRA-e:

**MERKNADER OM AREAL:****MÅLEMETODE:**

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

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

**GENERELT:**

- I 1. etasje er det utvendig bod som ikkje har tilstrekkelig takhøgd til å medrekna i BRA. Utvendig bod er målt til 2,7kvm golvareal med 1,49m - 2,11m takhøgd.
- I 2. etasje er det skråhimlingar som medfører at delar av arealet ikkje har tilstrekkeleg takhøgd etter gjeldande målereglar. Areal som ikkje er målbart er difor ikkje medrekna i arealtabellen, men er beskrive i punkta BRA-i/BRA-e.
- På loft er det rom innreia som toalettrom. Dette rommet har ikkje tilstrekkelig takhøgd til å vera medrekna i BRA. Derav er det ikkje beskrive i punktet "BRA-i".
- På loft er det eit kneloft som ikkje har tilstrekkelig takhøgd til å vera medrekna i BRA. Rommet er målt til 6,8kvm med 0,5m - 1,15m takhøgd.
- Trappehull i bustaden er medrekna i BRA då trappehull ikkje tek opp nødvendig areal. Trappehull er målt til ca. 1,8kvm.

**TERRASSE OG BALKONGAREAL:**

- Inngangsparti - 4,5kvm.
- Terrasse - ca. 31kvm.

**GARASJE / UTHUS:**



## 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**

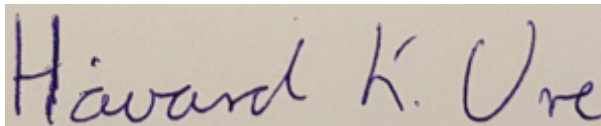
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

09/01/2026



Håvard Kvarme Ure

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Bygningen er fundamentert på støypte element med plate på mark. Byggegrunnens samansetjing er ikkje kjent med full sikkerheit, og er vurdert basert på visuelle observasjonar. Det er ikkje registrert synlege setningar, skjevheiter, riss eller sprekkar i fundament eller grunnmur. Det er heller ikkje observert avskalling av puss eller forhold som indikerer eksponert isolasjon. Det er ikkje påvist teikn til svikt i drenering eller sikring mot vatn og fukt. Bygningsdelen framstår som tilfredsstillande ut frå alder og synfaringsgrunnlag.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen var snødekt på synfaringsdagen, noko som avgrensar full vurdering av fallforhold. Med bakgrunn i synlege forhold og at bygningen er oppført utan rom under terreng, vurderast terrenget likevel å ha tilstrekkeleg fall vekk frå grunnmur. Det er ikkje observert forhold som indikerer risiko for vassopphoping mot bygningen.

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

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Det er ikkje observert deformasjonar, fuktskadar, sprekkar eller råteskadar på synlege flater. Overgangar ved grunnmur framstår normalt utført, utan synlege avvik. Tilførsel av luft bak kledning vurderast som tilstrekkeleg ut frå synlege detaljar, men gjer merksam på at det ikkje er utført destruktive undersøkingar for å kontrollera vidare opp på vegg. Det er ikkje registrert konstruksjonsfeil eller forhold som indikerer redusert levetid ut over normalt vedlikehaldsbehov.

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

Vindauge og ytterdører er frå nyare dato og framstår i hovudsak i god teknisk stand. Det er likevel registrert at vannbord over og under vindauger manglar blikkbeslag. Dette vert vurdert som eit avvik som kan påverke fuktsikring over tid.

Vidare er det observert dugg og is på glas i rom med låg temperatur (soverom) på synfaringsdagen. Forholdet vert vurdert å ha samanheng med temperatur og ventilasjon, og er nærare omtalt under punkt 10.5 Ventilasjon.

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

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med sløys, og taket er tekka med torv som hovudtekking. Taket er snødekt på synfaringsdagen som gjer begrensa moglegheit for undersøking. Vurderinga er basert på innvendige undersøkingar og synlege forhold ved synfaring. Det vart ikkje registrert svankar eller svai i mønet, og det vart ikkje påvist fuktskjolder, råteskadar eller spor etter skadedyr ved innvendig kontroll.

Lufting av takkonstruksjonen har ikkje vore mogleg å kontrollera då dette er ein lukka konstruksjon. Alle innvendige overflater er ferdig innreia, og undertak har difor ikkje vore tilgjengeleg for kontroll. Gjennomføringar over tak framstår tette ut frå innvendig kontroll. Takkonstruksjon og taktekking vert samla sett vurdert å vere i normal god stand ut frå alder og tilgjengeleg inspeksjonsgrunnlag.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Merknader:

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Undertak, lekter og yttertekking er frå byggeår 2023. Takkonstruksjonen er tekt med torv som hovudtekking. Det har ikkje vore sikkerheitsforsvarleg å inspisere undertak, lekter og yttertekking på nært hald, og vurderinga er basert på visuell kontroll frå bakkenivå samt innvendige observasjonar. Det vart ikkje observert synlege teikn til skadar, svekkingar eller avvik som indikerer svikt i taktekkinga. Taket ser ut til å ha tilstrekkeleg helning for vald tekketype. Renner og nedløp framstår utan synlege avvik. Samla sett vurderast yttertekking og tilhøyrande konstruksjonar å vere i normal god stand ut frå alder og tilgjengeleg inspeksjonsgrunnlag.

## Merknader:

## 5. Loft

**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftskonstruksjonen er frå byggeår 2023 og er ikkje innreidd i etterkant. Vurderinga er basert på tilgjengeleg innvendig inspeksjon. Det vart ikkje observert teikn til lekkasjar, fuktskjolder, kondens eller biologiske skadegjørarar i synlege delar av konstruksjonen. Eventuelle gjennomføringar framstår utan synlege avvik. Ventilering av yttertaket har ikkje vore mogleg å kontrollere visuelt, då konstruksjonen er lukka. Ut frå alder og tilgjengeleg inspeksjonsgrunnlag vert loftet vurdert å vere i normal god stand.

## Merknader:

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Delar av terrasse var dekkja med snø på synfaringsdagen. Som følgje av dette var det ikkje mogleg å kontrollere overflater og vedlikehaldsnivå. Konstruksjonen var heller ikkje tilgjengeleg for nærare kontroll. Vurderinga er difor basert på avgrensa observasjonar og det er lagt vekt på alder og tilgjengelige observasjonar. Rekkverk på balkong i 2. etasje har noko malingsflass.

På balkong i 2. etasje er terrassegolvet utført med 48×198 mm trykkimpregnert trevirke. Terrasseborda er lagt med eit spenn på om lag 1,20 meter mellom understøttingar. Det er ikkje framlagt eller funne dokumentasjon som stadfestar at vald dimensjon og spenn tilfredsstiller krav til stivheit og nedbøying for denne bruken. Løysinga vurderast difor å avvika frå vanleg praksis for terrassekonstruksjonar. Ved normal gange vart det registrert noko neybøying, men det vart og opplved som liten fare for brudd i konstruksjonen. Dekket bør ikkje påføre rest med tunge laster.

Elles framstår tilgjengelige konstruksjonar i normal stand på synfaringsdagen og vert vurdert til TG1.

## Merknader:

## 7. Våtrom

## 7.1 Bad

**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Himling og veggar på badet er utført med trepanel. Løysinga med trepanel på vegg i våtrom er i utgangspunktet ikkje rekna som godkjent overflate i våtsone. Det er installert dusjkabinett, som med dagens bruk i stor grad avgrensar direkte påkjenning frå bruksvatn mot veggoverflatene. Overflatene framstår elles utan synlege skadar på synfaringsdagen og basert på tilstanden til overflater vert det vurdert til TG1. Sjå utgreiing ang. tettesjikt i punkt 7.1.3 i denne rapporten.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte. Det er ikkje påvist overluft via spalte/luftespalte under dør eller annan dokumentert lufttilførsel frå tilstøytande rom. Tilførsel av luft skjer via spalteventil i vindaug. Løysinga med lufttilførsel via vindaug kan fungere, men er meir avhengig av at ventilen vert halden open og at det er tilstrekkeleg trykkdifferanse. Manglande overluft frå andre rom kan medføre redusert luftutskifting, særleg ved lukka dør, og kan påverke fukttransport og tørking etter bruk av badet.

Det er ikkje utført målingar av luftmengder eller dokumentert at ventilasjonen tilfredsstiller gjeldande krav. Sjå punkt "10.5 Ventilasjon" for utgreiing.

## Merknader:

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Overflater på gulv framstår i hovudsak i tilfredsstillende stand. Fall på gulv utanfor dusjsone vurderast som tilfredsstillende. Fall på gulv under dusjkabinett er ikkje mogleg å kontrollere. Ved synfaring er det registrert sprekk i silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv i dusjsone. Årsak til sprekk er ikkje kjent. Det vert gjort merksam på at slik sprekk kan ha samanheng med setningar i konstruksjonen.

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

Membran er opplyst å vere frå 2023. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av membran eller tettesjikt. Membran er visuelt observert i overgang mellom vegg og gulv.

Golv er belagt med fliser, medan vegg er utført med trepanel. Trepanel er ikkje godkjent materiale i våtsone. Det er per i dag nytta dusjkabinett. Det er ukjent om det er etablert membran bak trepanelet, og om eventuell membran er punktert i samband med innfesting av panel.

Vidare bruk av dusjkabinett vert anbefalt. Ved eventuell fjerning av dusjkabinett må våtsoner byggjast om i samsvar med gjeldande krav.

Det er registrert sprekk i silikonfuge i overgang vegg/golv i dusjsone. Tilstand på bakanforliggjande tettesjikt/membran i same område er ikkje dokumentert eller mogleg å kontrollere ved synfaring. Det er difor usikkert om membranen er uskadd, eller om det kan ha oppstått skadar eller sprekkar som følgje av setningar i konstruksjonen eller annan påverknad.

Som følgje av observasjonar er det ikkje utført hullboring. Dusjing i dusjkabinett med avløp direkte til sluk gjer at vegg og gulv ikkje er eksponert for fukt og det vil ikkje vera hensiktsmessig å utføre hullboring for og "friskmelde" våtrommet basert på fuktmålinga. Syner til tilstandsvurdering av membran og vidare bruk av våtrom.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå IKEA med laminat benkeplate. Oppvaskkum i stål med eittgreps blandebatteri. Det er utført fuktmåling utan påviste avvik. Det er ikkje observert synlege teikn til lekkasje, fuktskadar eller unormal slitasje ved vassinstallasjonar eller avløp på synfaringsdagen. Golv og synlege overflater framstår utan knirk, skader eller fuktskjolder.

Kjøkkenventilator er etablert med kolfilter. Forholdet er nærare omtalt under punkt 10.5 Ventilasjon.

Vanninstallasjonar og avløp frå byggeår. Vurdert basert på visuell kontroll og fuktmåling, utan demontering eller inngrep. Framstår i normal stand.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Vatn- og avløpsinstallasjonar frå 2023.

Vassinstallasjonar er utført som rør-i-rør-system med vannkap plassert i utvendig bod. Vannkapet er utført med lekkasjesikring ut på golv som vert ført til sluk i golv. Anlegget er i hovudsak innebygd, og kontroll har vore avgrensa til synlege delar. Dokumentasjon er framlagt ved FDV. Bilete og dokumentasjon av utføring ol. er ikkje framlagt.

Avløpsrør er utført i plast. Avløpssystemet er i hovudsak innebygd og vanskeleg tilgjengeleg for kontroll utover det som er synleg.

Avløpslufting er løyst med luftventil på loft. Slike ventilar er avhengige av korrekt funksjon og kan over tid få redusert effekt som følgje av slitasje, tilsmussing eller feilmontering. Manglande eller redusert lufting kan føre til undertrykk i avløpssystemet. Ihht. TEK17 skal avløpslufting i hovudsak monterast over yttertak.

Det er installert innebygde sisterner på bad og toalettrom. Det er ikkje registrert spalte eller annan løysing for synleggjering av eventuell lekkasje frå innebygde sisterner. Dokumentasjon er framlagt ved FDV. Bilete og dokumentasjon av utføring ol. er ikkje framlagt.

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

OSO VVB frå 2023.

VVB er ikkje tilgjengeleg pga. utstyr og lausøyre på synfaringsdagen.

Beredar er lekkasjesikra med sluk i golv.

Basert på alder og tilgjengeleg informasjon er VVB vurdert til TG1.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon via spalteventilar i vindauge. Det er etablert mekanisk avtrekksvifte på bad, som vert styrt manuelt via brytar. Det er ikkje kontinuerleg ventilasjon.

Det er ikkje krav om ventilasjonsanlegg i fritidsbustad. Det er likevel krav om tilstrekkeleg luftutveksling.

Funksjon og kapasitet på ventilasjonen er ikkje dokumentert, og det er ikkje utført måling av luftmengder.

På synfaringsdagen var det låg utetemperatur. Det vart registrert is på innsida av vindauge på soverom, noko som indikerer høg luftfuktigheit og avgrensa luftutskifting. Forholdet på synfaringsdagen vurderast å ha samanheng med høg bruk av hytta i forkant av synfaringa.

Kjøkkenventilator er av typen med kolfilter og fører ikkje avtrekksluft ut av bygningen. Dette gjer at fuktig luft ved matlaging ikkje vert trukke ut av bustaden. Det er vidare ikkje etablert spalte eller annan overluftsløysing mellom rom, noko som kan redusere luftutveksling i bustaden.

**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 egenerklæringsskjema.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår.

El. Anlegg: Ved visuell kontroll er det registrert at det manglar noko bedekning i sikringskap. Elles framstår sikringskap i normal stand. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

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

Det er registrert at koplingsboks på taklampe på loft manglar lokk.

Heimelshavar opplyser:

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

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

Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå oppføringa av anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## TILSTANDSGRADER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikke er spesifikt omtalt, må ein rekne med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

## TG2 – Merknad/moderat avvik

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

## TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

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

## BRANN:

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

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat 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.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | <p>Risiko:<br/>Manglande blikkeslag på vannbord kan føre til at nedbør og smeltevatn vert leidd inn mot trekonstruksjonar rundt vindauge.</p> <p>Konsekvens:<br/>Over tid kan dette medføre fuktskadar på vannbord, omramming og tilstøytande veggkonstruksjonar, med behov for utbetring.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | <p>Risiko:<br/>Det er registrert sprekk i silikonfuge i overgang vegg/golv i dusjsone. Tilstand på bakforliggende tettesjikt/membran i same område er ikke dokumentert eller mogleg å kontrollere ved synfaring. Det er difor usikkert om membranen er uskadd, eller om det kan ha oppstått skade/sprekker som følgje av setningar i konstruksjonen eller annan påverknad. I tillegg er fall under dusjkabinett ikke kontrollert, og funksjon (vatnleing mot sluk) i dette området er difor ukjent.</p> <p>Konsekvens:<br/>Dersom det er skade på membran eller uheldig fall, kan dette over tid medføre fuktbelastning i golv-/veggkonstruksjon med påfølgjande fuktskadar. Eventuelle utbetringar kan krevja demontering av dusjkabinett og lokale utbetringar i overflater/tettesjikt.</p> |

## EIERSKIFTERAPPORT™

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <p>Risiko:<br/>Manglande dokumentasjon av membran og tettesjikt, samt bruk av trepanel i våtsone, medfører risiko for at eventuell fuktinntrenging ikkje vert oppdaga på eit tidleg stadium. Sprekk i silikonfuge i overgang vegg/golv i dusjsone kan føre til vassinntrenging mot bakanforliggjande konstruksjonar. Det er vidare risiko for at membran bak panel er punktert i samband med innfesting, eller har teke skade som følge av setningar eller annan påverknad.</p> <p>Konsekvens:<br/>Fuktpåverknad over tid kan medføre skadar på bakanforliggjande konstruksjonar, med behov for utbetring eller ombygging av våtsoner. Ved eventuell fjerning av dusjkabinett utan samtidig ombygging i samsvar med gjeldande krav, kan det oppstå lekkasjar og fuktskadar med påfølgjande kostnader.</p> |
| 10.1  | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | <p>Risiko:<br/>Manglande spalte for synleggjering av lekkasje ved innebygde sisterner aukar risiko for skjult vannlekkasje.<br/>Innvendig lufteventil til avløpslufting er avhengige av korrekt funksjon og kan over tid få redusert effekt som følge av slitasje, tilsmussing eller feilmontering.</p> <p>Konsekvens:<br/>Uoppdaga lekkasjar kan føre til fuktskadar på bakanforliggjande konstruksjonar med behov for omfattande utbetringar. Eventuelle feil ved innebygde sisterner kan medføre inngrep i veggkonstruksjonar for reparasjon. Manglande eller redusert lufting kan føre til undertrykk i avløpssystemet, fuktigheit og lukt. Ihht. TEK17 skal avløpslufting i hovudsak monterast over yttertak.</p>                                                                                    |
| 10.5  | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>Risiko:<br/>Avgrensa og udokumentert luftutveksling kan føre til opphoping av fukt i innelufta, særleg ved høg bruk av fritidsbustaden. Manglande kontinuerleg avtrekk, kombinert med kjøkkenventilator med kolfilter og manglande overluft mellom rom, aukar risiko for utilstrekkeleg ventilasjon. Naturleg ventilasjon via spalteventilar er avhengig av brukaråtfærd og klimatiske forhold.</p> <p>Konsekvens:<br/>Forhøga fuktbelastning kan over tid medføre kondens på kalde flater, som observert på innsida av vindauge, samt auka risiko for fuktskadar, muggvekst og redusert inneklima. Dersom luftutskiftinga ikkje vert betra, kan det oppstå behov for tiltak for å sikre tilfredsstillande ventilasjon og fuktkontroll.</p>                                                            |