

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Einane 40, 6220 STRAUMGJERDE

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 23, bnr. 163, snr. 2

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 18978-1698

Referansenummer: WD3415

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt del av tomannsbolig. Denne boligen er beliggende i underetasje.

Boligen fremstår med skade. Det er utarbeidet skade/reklamasjons rapporter for boligen. To rapporter er fremlagt, henholdsvis fra Norsk Skadekontroll AS av 02.01.2025 Og Reklamsjonsrapport fra Nordconsult av 29.07.20024 med revidering 29.04.2025.

Disse rapportene vedlegges og må av gjennomgås av interessenter for kjøp av boligen. Rapportene omtaler en rekke skader og forhold med risiko i konstruksjoner og byggemetode som vil være viktig for en eier av boligen å ha kjennskap til.

Selve konstruksjonen av bygget er krevende i forhold til setninger etc. Fremre del av bygget står på fylling. Store deler av leiligheten i underetasjen har hulldekke som tak. Deler av bygget hiler på terreng i bakkant. For stabilitet i denne type bygg er grunnforhold og fundamentering helt avgjørende. Det er kjent et det for bygget er satt opp ny betong fundamenter i front og gjort tiltak for å oppnå stabilitet. Norconsult har konkludert med at bygget nå er stabilt i forhold til dette.

Det vises også til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Forhold som knytter seg til taktekket vil være et anliggende for sameiet.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipeledning i tillegg til toppbeslag.

Forhold som knytter seg til renner og beslag vil normalt være et anliggende for sameie.

Yttervegg i Leca lettklinkerblokk el. Yttervegger er med utvendig pussede og malte flater.

Takkonstruksjon med takstoler i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen har muligens adkomst fra leiligheten over og er av denne grunn ikke besiktiget.

Det er vinduer fra byggeår med malte trekarmen og med 2-lags glass.

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt på soverommet og i stuen er det en stor skyvedør av tre med glassfelt.

Understøttet veranda på fremsiden av boligen. Veranda er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i metall konstruksjon med liggende spiler i metall og med håndlist i tre. Det er montert pleksiglass på en del av rekkverket. Støpt trapp med rekkverk av stålrør liggende i ytre vange.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater fra 2023 på stue, kjøkken og på ett soverom. Det er fliser i gang, vaskerom og på badet. Det er malte

flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater.

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er metallplate på gulvet under peisovnene.

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater.

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

Skyvedørgarderobe i hovedsoverom og med speildører i entre

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv med kantflis. Baderomsplater på vegger ført ned til gulv, med kantflis lagt på utsiden.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, hjørnebadekar og baderomsinnredning med helstøpt servant/plate over underskap og wc.

Badet har to sluker – under badekar og dusjkabinett.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er levert som det står av utbygger. Rommet fremstår med ufagmessig utførelse.

Vaskerom med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene med pålimt kantflis. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er veggghengt skyllekar på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er levert som det står av utbygger. Rommet fremstår med ufagmessig utførelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og er montert av eier.

Innredningen har sorte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert komfyr og platetopp i benkeplaten, samt integrert oppvaskmaskin, integrert kjøøl/ frys og kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert ved gulvet under skapet.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat, husbrannslange og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men det er registrert oppfylte masser.

Beskrivelse av eiendommen

Det vises til skaderapporter i forhold til setninger i grunnforhold.
Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.
Grunnmur i lettklinkerblokker type Leca isoblokk ferdigisolert grunnmur.
Forstekning støpt ny såle/fundamentet er i front er gjort i etterkant pga setninger i grunnen.
Forstøtningsmurer er av naturstein mot adkomst nabo og ved trapp.
Det er bratt skrående tomt mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

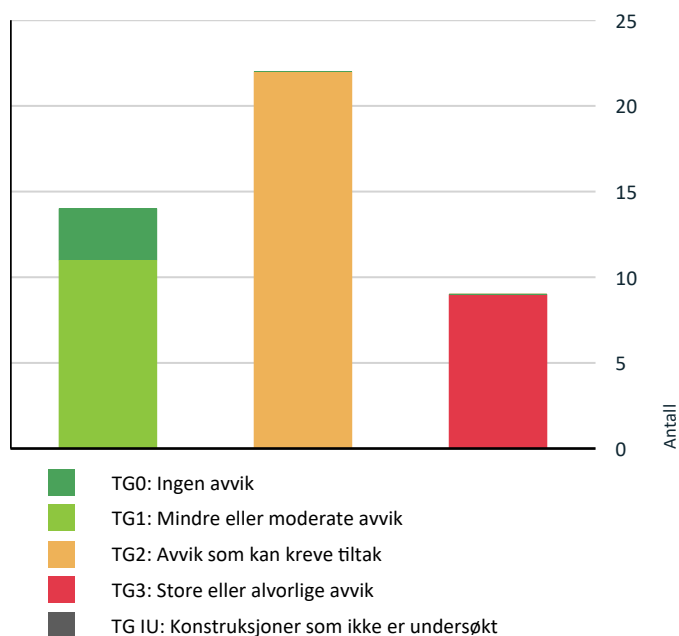
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er for rom merket carport delt opp til en ekstra bod.

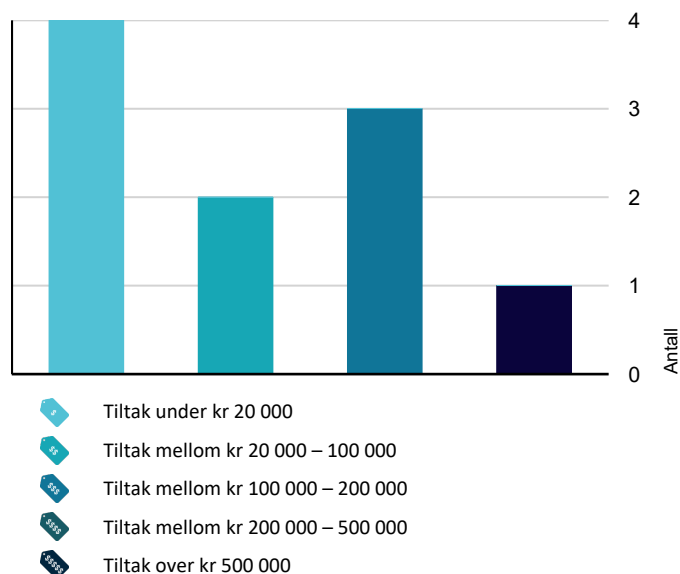
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Tak med hulldekke	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige boder.	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Ambita.no

Standard

Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold

Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Forhold som knytter seg til taktekket vil være et anliggende for sameiet.

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket. Da nødvendige sikringstiltak ikke var på plass, ble taket besiktiget kun fra bakkenivå.

! TG 1 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekktet og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag.

Forhold som knytter seg til renner og beslag vil normalt være et anliggende for sameie.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i Leca lettklinkerblokk el. Yttervegger er med utvendig pussede og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert avflassinger i nedkant på ytterveggene.

Det har tidligere vært sprekker i fasadene på sørsiden, som er utbedret. Vedlagte reklamasjons- og skaderapporter beskriver tidligere setningsskader i bygget, men konkluderer med at dette har stanset.

Det er observert at de fleste sprekkenes i dag er tettet og overmalt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må utføres vedlikehold og utbedringer, inkludert overmaling av avflassede områder.

Dersom dette ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forvitring av puss og maling, samt økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon.

Sprekker i en murt fasade kan tillate vann å trenge inn i murverket, noe som kan føre til fuktproblemer, frostskafer og korrosjon av eventuell armering, som igjen kan gi ytterligere sprekkdannelse og strukturelle problemer.

For å unngå disse konsekvensene er det viktig å reparere sprekker så snart de oppdages, og å utføre jevnlig vedlikehold av murfasaden.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med takstoler i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen har muligens adkomst fra leiligheten over og er av denne grunn ikke besiktiget. For kontroll må det gis adkomst via boligen over.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder.

Tak med hulldekke

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er hulldekke som etasjeskille mellom underetasjen og 1. etasjen. Taket over ca. ½ parten av leiligheten er som terrasse. Denne er utvendig tekket med keramiske fliser og innvendig er det nedsenket himling med isolasjon og med luftesjikt mellom isolasjonen og selve hulldekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert aktiv lekkasje fra taket/himlingen under befaringen.

Det vises til vedlagte skaderapporter, som konkluderer med at årsaken er en kombinasjon av kondens og lekkasje fra dekket med membran over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må iverksettes umiddelbare utbedringstiltak for å stoppe lekkasjen og hindre videre fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke avklart reparasjonsmetode, dette må entreprenør vurdere. Ideelt bør det etableres en kompakt løsning med isolasjon utvendig. Løsningen vil være lite gjennomførbart, da vinduer og dører i etasjen over går helt ned til dekket. Det er etablert en løsning med vifte for å sikre luftsirkulasjon i sjiktet mellom isolasjon og hulldekket. Dette er en løsning som er svært sårbar i forhold til driftsstans og virkning/ effekt.

Videre undersøkelser må gjennomføres for å avdekke omfanget av skadene og sikre at både membran og luftesjikt fungerer som forutsatt. En må med bakgrunn i dette kunne velge utbedringsmetode. Forholdet med dekket er også et anliggende for eier i boligen over. Unnlattelse av tiltak kan føre til omfattende ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Vinduer

Det er vinduer fra byggeår med malte trekarmer og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert til dels motfall på utvendige beslag/solebenker på vinduene i byggets sydvestlige hjørne.

Det er registrert skade og forhøyet fukt i foring og listverk på innsiden i dette området.

Det er også registrert ufagmessig beslagsarbeid rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tg 3 er satt med bakgrunn i de beslag med motfall og med vanninntrekk i vindusforing i stuevindu-.

Det bør utbedres motfall på utvendige beslag/solebenker og utføres fagmessig beslagsarbeid rundt vinduene for å hindre vanninntrenging.

Skadet og fuktpåvirket foring og listverk bør skiftes ut for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, råteskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt på soverommet og i stuen er det en stor skyvedør av tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert skjevheter i inngangsdøren.

Det er registrert motfall på vindusbeslag/solebenk.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres utbedring av skjevheter i inngangsdøren, samt utbedring av sprekker og værslitasje i karmene.

Utettheter mellom dørblad og karm bør tettes for å hindre kaldtrekk og redusere varmetap, samt for å unngå ytterligere skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Motfall på vindusbeslag/solebenk bør rettes opp for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda på fremsiden av boligen. Veranda er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i metallkonstruksjon med liggende spiler i metall og med håndlist i tre. Det er montert pleksiglass på en del av rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på deler av verandaen, og eksisterende rekkverk har ikke tilstrekkelig innfesting. Det er registrert skade på enkelte terrassebord.

Forhold som gjelder verandaen er grundig omtalt i skaderapporter, og det vises til disse for ytterligere informasjon, inkludert opplysninger om dimensjonering og rust på beslag/innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

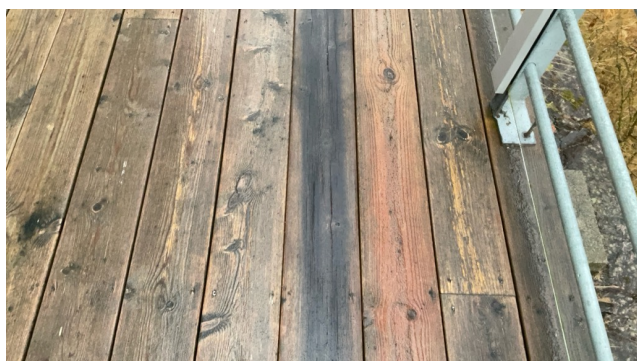
Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk der dette mangler, og eksisterende rekkverk må forsterkes for å sikre tilstrekkelig innfesting. Skadde terrassebord bør skiftes ut.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, og skadde terrassebord kan føre til personskader eller ytterligere bygningsskader.

Ytterligere undersøkelser må utføres i forhold til valg av utbedrings metoder og forsterkninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp med rekkverk av stålrør liggende i ytre vange.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ut fra dagens forskrifter krav til rekkverk på begge sider av utvendige trapper.

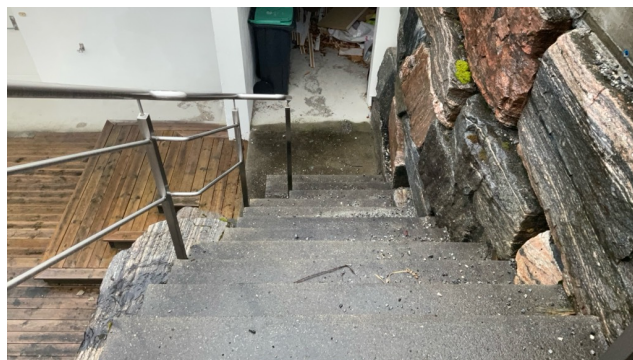
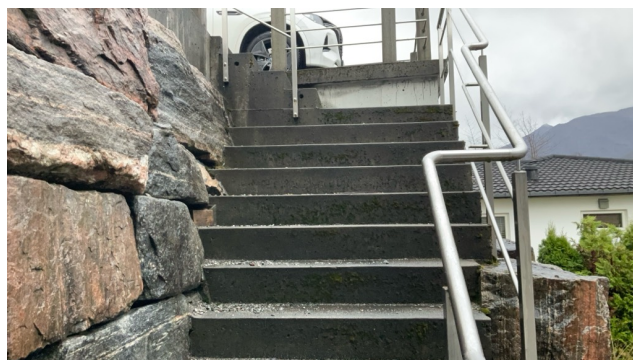
Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Montering av tette pleksiplater vil kunne være en løsning for rekkverket med liggende stålrør.

Det bør monteres rekkverk på begge sider av trappen for å oppfylle dagens forskriftskrav.

Manglende rekkverk kan medføre økt risiko for fall og personskader.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det vises til at det er registrert skader på bygningsdeler som berører eier i nabo seksjon, altså bygningsdeler med fells ansvar.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

! TG 2 Utvendige boder.

Forenklet beskrivelse av to boder og åpen bod: Tak over prefabrikkerte betongelementer mot carport og boder i etasjen over.

Tilbygget bod i bakkant er selvbærende stålblader/Q-dekke.

Tak på boligen er uttrekt over inngangsparti og danner carport med sportsbod i bakkant.

Grunnmur er betongstein/forskalingsblokk som innvendig er hvitmaltegger er pusset mur som er overflatebehandlet begge sider. I tilbygget bod er det brukt lettklinker som er ubehandlet innvendig.

Støpt plate på grunn i bod. Innlagt strøm/lys.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var lageret mye innbo og løsøre i bodene. Dette begrenset muligheten for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ryddes og fjernes innbo og løsøre fra bodene slik at fullstendig kontroll kan gjennomføres.

Begrenset tilgang kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke oppdages, noe som øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater på gulv med laminater fra 2023 på stue, kjøkken og på ett soverom. Det er fliser i gang, vaskerom og på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er fjernet deler av himlingen i boligen, dette i forbindelse med lekkasje og vanninntrengning. Det er fjernet noe laminat i hjørnet ved vinduet. Noe skade på enkelte laminat bord.

Det er skade på himlingen ved pipen. Det ble ikke registrert fuktverdier i dette området under befaringen. Det er i skaderapport vurdert om dette kan ha kommet i forbindelse med etablering av stålpipeline for leiligheten i etasjen over.

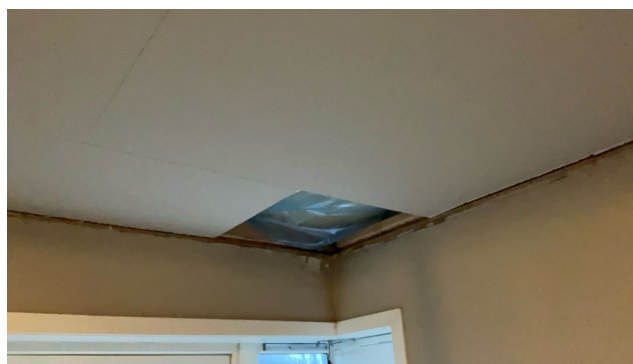
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadede overflater og himling må utbedres for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende innemiljø.

Før en starter utbedringer av overflater må endelig omfang og årsaken til lekkasje avdekkes og utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tilstandsrapport

Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.

Det vises til hellinger/ skjevheter i skaderapporter på ca. 53 mm. Og at det er foretatt noe retting.

Undertegnede har foretatt målinger fra delevegg mot soverommet mot nord og mot skyvedøren mot vest/ syd. Det er her målt hellinger gjennom hele rommet på ca. 31 mm. Det er på en avstand på 2 meter målt helling på ca 14 mm.

I soverom mot nordvest er det målt hellinger på ca. 35 mm fra vegg mot øst mot syd. Hellingene viser at bygget heller fremover som også omtalt i skaderapporter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, for eksempel ved bruk av flytmasser eller sparkel, slik det er lagt til grunn i kostnadsestimatet.

Det vises til tidligere skaderapporter hvor det er konkludert med at setningene har stoppet opp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er metallplate på gulvet under peisovnene.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller tilsyn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

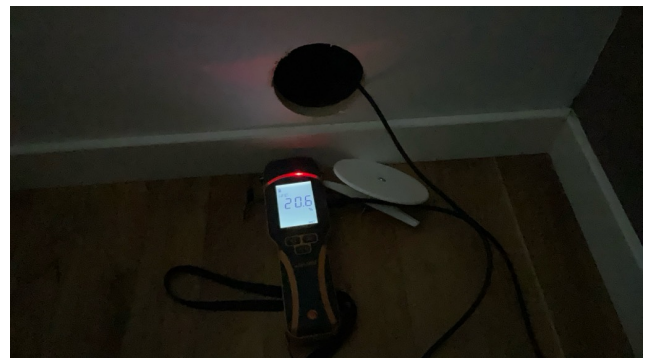
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble i forbindelse med befaringen foretatt fuktmåling i svill i allerede etablert hull på soverom mot nordøst. Det ble her målt 20,6 % på befaringen. Dette er noe høyere enn det som vil regnes som akseptabelt nivå.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktigheten, for eksempel bedre ventilasjon eller utbedring av utvendig forhold som bortledning av overvann.

Vedvarende høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, sopp og råteskader, samt redusere levetiden på bygningsmaterialene.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registret hakk/ sår på enkelte dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgradering.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i hovedsoverom og med speildører i entre

VÅTROM

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv med kantflis. Baderomsplater på vegger ført ned til gulv, med kantflis lagt på utsiden.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, hjørnebadekar og baderomsinnredning med helstøpt servant/plate over underskap og wc.

Badet har to sluker – under badekar og dusjkabinett.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er levert som det står av utbygger. Rommet fremstår med ufagmessig utførelse.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er hvite himlingsplater i himlingen. Det er montert spotter i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

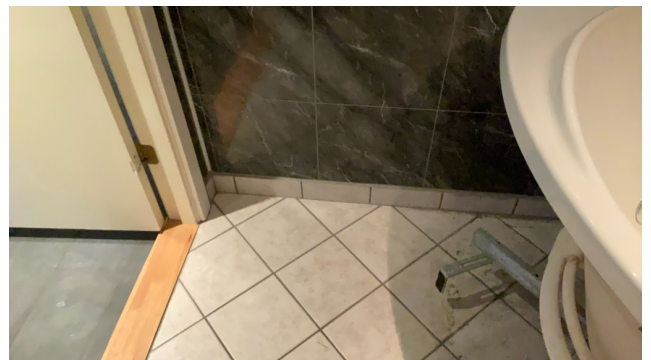
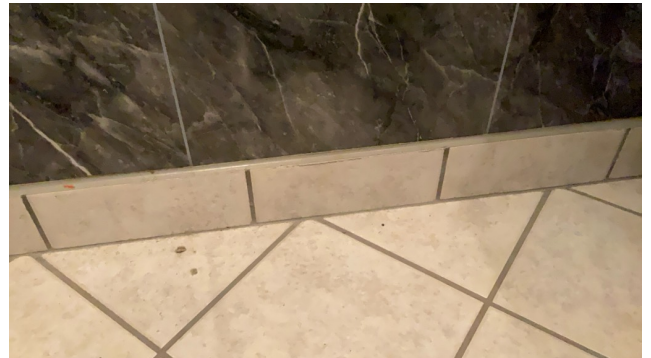
Platene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Det er kantflis på platene, og det er fuget oppå disse flisene. Vlt løsning er svært utsatt for skade på veggplatene. Ufagmessig utførelse

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas utbedring slik at platene monteres i henhold til leverandørens anvisning.

Ufagmessig utførelse og feil montering medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggplatene.



UNDERETASJE. > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Motfall er registrert ved dusjen mot syd, samt motfall ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet. Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE. > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurdere tiltak for å bedre inspeksjons- og rengjøringsmuligheten til sluket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset tilgang er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



UNDERETASJE. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med dusjkabinett, hjørnebadekar og baderomsinnredning med helstøpt servant/plate over underskap samt WC.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er skade på frontene, med hakk, sår og avskalling av overflate (posning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av skadede fronter for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, fuktopptak og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt inne i garderobeskapet i gangen uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

UNDERETASJE. > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene med pålimt kantflis. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er levert som det står av utbygger. Rommet fremstår med ufagmessig utførelse.

UNDERETASJE. > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegg og himling

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen med kantflis og det er hvite himlingsplater i himlingen på rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

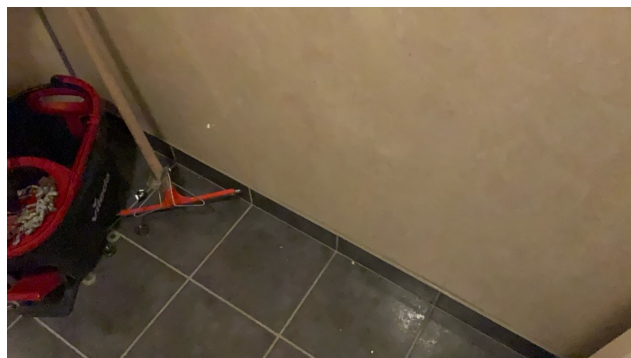
Platene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Det er kantflis på platene, og det er fuget oppå disse flisene. Vltg løsning er svært utsatt for skade på veggplatene. Ufagmessig utførelse

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas utbedring slik at platene monteres i henhold til leverandørens anvisning.

Ufagmessig utførelse og feil montering medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggplatene.



UNDERETASJE. > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE. > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er registrert ufagmessig utførelse ved ved sluket og tettingen rundt dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurdere tiltak for å bedre inspeksjons- og rengjøringsmuligheten til sluket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset tilgang er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



UNDERETASJE. > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og med tørketrommel. Det er vegghegt skyllekaret på rommet.

UNDERETASJE. > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

UNDERETASJE. > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av skyllekaret. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og er montert av eier. Innredningen har sorte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert komfyr og platetopp i benkeplaten, samt integrert oppvaskmaskin, integrert kjøøl/frys og kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Innredningen har i praksis ikke vært i bruk. Det gjenstår noe mindre arbeid med innkassing av kanal o.l.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gjenstående arbeid med innkassing av kanal.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert ved gulvet under skapet.

Vurdering av avvik:

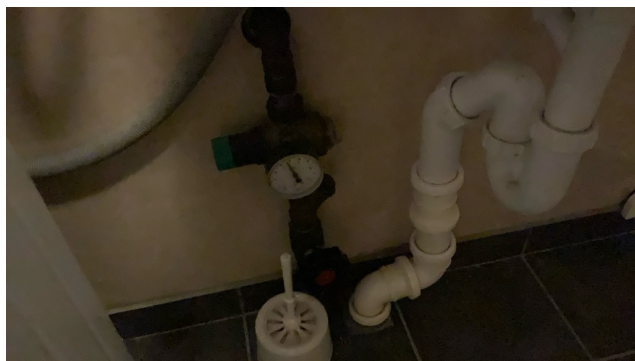
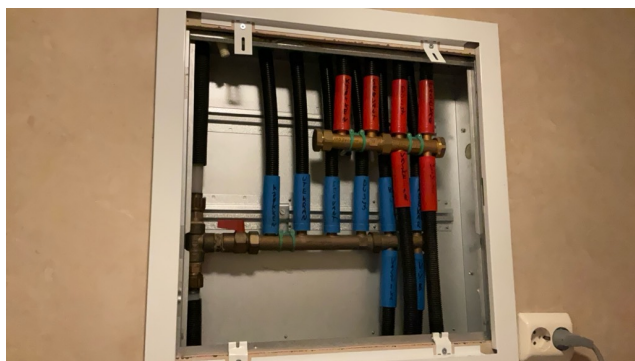
- Det er avvik:

Det er ikke montert sikkerhets deksel (sprut deksel inne i skapet)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sprutdeksel inne i skapet. Manglende sprutdeksel øker risikoen for fuktskader ved lekkasje.



! TG 1 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på en luft til luft varmepumpe er normalt mellom 12 og 15 år, forutsatt at den er korrekt installert og får jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas service av varmepumpen, da den har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for driftsstans og redusert energieffektivitet.

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svimerker rundt el- dekelet på tanken. Dekselet ble fjernet og det var skade/ forkulling av ledninger.

Tanken ble koblet av strømmettet.

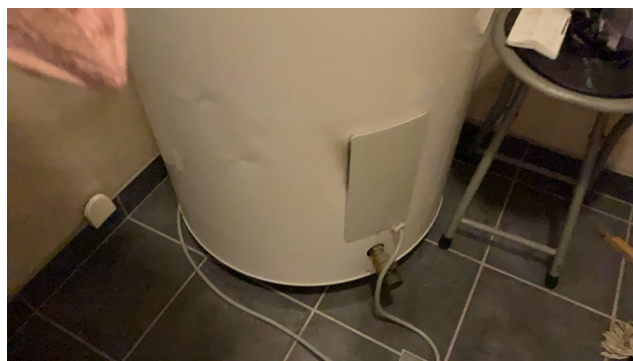
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få en kvalifisert elektriker til å inspisere og utbedre skadene på varmtvannstanken før den tas i bruk igjen.

Skader og forkulling av ledninger utgjør en betydelig brannrisiko.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Det er montert en ventilasjonsvifte for å sikre luftsirkulasjon i hulrommet mellom dekket og himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften som skal ventilere hulrommet i etasjeskillet har i følge eier stanset ved noen få anledninger. Viften må da startes manuelt. Forholdet er også omtalt under dekket og i skaderapporter. Det vises til sårbarheten ved denne løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre stabil og kontinuerlig drift.

Dersom viften ikke fungerer som forutsatt, øker risikoen for redusert luftsirkulasjon, noe som kan føre til kondens/fuktproblemer. Løsningen må ses i en sammenheng med utbedringer av dekket.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. EL24 gjorde utbedringer av elektrisk arbeid for å montere nytt kjøkken.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el-kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.**

Det må foretas utbedringer ved varmtvannsberederen.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat, husbrannslange og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men det er registrert oppfylte masser. Det vises til skaderapporter i forhold til setninger i grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker type Leca isoblokk ferdigisolert grunnmur. Forstekning støpt ny såle/fundamentet er i front er gjort i etterkant pga setninger i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det vises til vedlagte skaderapporter vedrørende tidligere setningsskader.

Det er utført tiltak på tomten, inkludert etablering av nye betongfundamenter i front.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av grunnmuren for å overvåke utviklingen av sprekkdannelser og eventuelle nye setningsskader.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein mot adkomst nabo og ved trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er større åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpningene i rekkverket må utbedres for å tilfredsstille gjeldende krav til sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 3 Terrengforhold

Det er bratt skrående tomt mot vest.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres drenering og/eller avskjæringer for å hindre at overvann ledes inn mot bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og bygningskonstruksjon, noe som kan føre til redusert levetid og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m²/87 m²

Tomannsbolig: Gang, Bad, Vaskerom, 3 Bod, 3 Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Boligen står med skade og selges som den er det er i denne sammenheng foretatt en vurdering i forhold til hva boligen kunne blitt omsatt for uten skader, feil og mangler.

Det er betydelig sprik mellom teknisk verdi og antatt markedsverdi, årsaken til dette er sammensatt. Noe av dette er attraktiviteten for området, som er vurdert noe lav.

Det er flere bygningsdeler som har tekniske verdier men, med bakgrunn i boligens tilstand ikke vil kunne synliggjøres ved salg.

Det er av denne grunn ikke hentet opp sammenlignbare omsetninger, da dette ikke er å fremskaffe for området.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 890 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

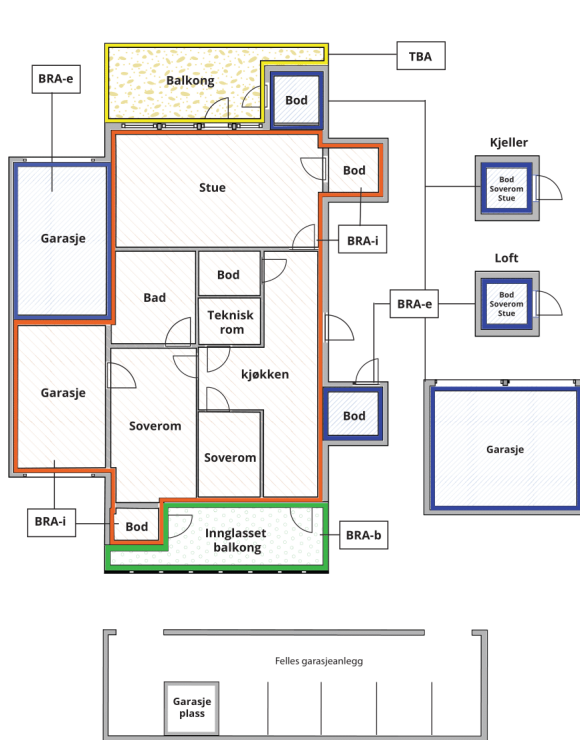
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje.	87	14		101	83
SUM	87	14			83
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje.	Gang, bad, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken	Utebod, utebod	

Kommentar

I bakkant er det etablert to boder utvendige boder på til sammen 14 m².
24 m² åpen bod, merket carport på tegning som ikke er målbart BRA-areal da her mangler dør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er for rom merket carport delt opp til en ekstra bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	84	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Stian Rønningen Våtmyr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	23	163		2	841.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Einane 40

Hjemmelshaver

Våtmyr Stian Rønningen

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig som ligger i Einane, i Straumgjerde ca 6 km fra Aure/Sykkylven hvor også ungdomsskolen ligger. Boligen ligger i underetasje og er med adkomst via utvendig trapp.

Det er kort vei til dagligvarebutikk. Til Fjellsetra og Strandafjellet med alpinanlegg og turløyper ca 10-15 min med bil.

Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og noen tomannsboliger etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger som et av de øverste husene i Einane.

Vestvendt skrånende tomt med utsikt over Straumgjerde/fjorden, omkringliggende fjelltopper og mot Fetvatnet.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstilling, noe arealer med plen og beplantning mot nord og øst.

Trapp i betong ned til inngangen av boligen og med forstøtningsmurer i naturstein.

Det er stor terrasse mot vest og syd.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2025		Gjennomgått	8	Nei
Befaringsrapport Norsk Skadekontroll AS	02.01.2025		Gjennomgått	14	Nei
Reklamasjonsrapport Norconsult AS	29.07.2024	Revisjonsdato 29.04.2025	Gjennomgått	30	Nei
Eiendomsverdi.no	10.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	13.01.2010		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	11.11.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	11.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	08.12.2005		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	08.02.2007		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD3415>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Einane 40, 6220 STRAUMGJERDE

12 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Einane 40	Einane 40	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over boligen 1.november 2023.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Pusset opp boligen og flyttet inn i romjulen 2023. Flytter deretter ut rett over nyttår 2024 på grunna av pågående lekkasje. Har ikke bodd i boligen fra det tidspunktet.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Våtmyr, Stian Rønningen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jamfør tidligere utarbeidet takstrapport fra Møretakst oktober 2023.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Aktiv lekkasje i stue fra balkongen i etasjen over. Utett membran er påpekt som årsak. Viser til utarbeidet rapporter fra NorConsult og Norsk Skadekontroll i 2025.

Synlige fuktskader i gang, dog ikke aktiv til vår kunnskap. Kommer sannsynligvis fra pipe/tak.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra forrige takstrapport ved salget i 2023, står det i egenerklæringen at det ble gjort utvidelse av terrasse av BB Montering. Det står ikke oppgitt når arbeidet ble gjort. 2017 ER IKKE NØDVENDIGVIS RIKTIG.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BB Montering

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Etter overtagelsen fjerne jeg en takplate i stuen pga lekkasje. Der ser vi at det er forsøkt utbedringer på dampspærren ved bruk av en søppelsekker. Ukjent hvem som har gjort dette arbeidet, da forrige eier sier han ikke kjenner til utbedringen.

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Aktiv lekkasje gjennom taket i stuen, fra balkongen over.

Det er også rapportert om risikokonstruksjon, slik at mulige kondensproblematikk mellom etasjene kan føre til fuktskader.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Underetasjen er delvis under bakken, her er det aktiv lekkasje fra balkong.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

EL24 gjorde utbedringer av elektrisk arbeid for å montere nytt kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger ved montering av nytt kjøkken desember 2023.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørservice URI

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Viften som skal ventilere hulrommet i etasjeskillet har ved noen få anledninger stoppet. Den blir satt i gang igjen manuelt.

Varmepumpe trenger rens.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Skader av tidligere setningsskader. Viser til rapporter vedrørende dette. Ingen grunn til å tro det er pågående setningsskader.



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tidligere eier gjorde utbedringer på pipe. Da feier påpekte dette ikke var godkjent, utbedret tidligere eier dette i 2025.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som følge av fuktskade var det sopp/råte i isolasjon og takplater.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som nevnt over.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Pågående boligvist. Salget er en del av et dekningsalg.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Min boenhet, altså einane 40, er en del av pågående boligvist mot tidligere eier.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg har selv avrettet gulvet, da det viste seg at der var store ujevnheter og store skjevheter. Jeg har utover det pusset opp, lagt golv, montert kjøkken og malt.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen var en del av en tvist også i 2016, dette ente med heving. Konstruksjonen er definert som risikokonstruksjon. Det er fortsatt store skjevheter pga tidligere setninger. Ytterdøren er skjev/utett. Rekkverket tilhørende leilighetens terrasse er feilmontert og løst.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95588352

Egenerklæringsskjema

Name

Våtmyr, Stian Rønningen

Date

2025-11-12

Identification

 **bankID** Våtmyr, Stian Rønningen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Våtmyr, Stian Rønningen

12/11-2025
14:40:18

BANKID

Reklamasjonsrapport

Adresse: Einane 40, 6220 Straumsgjerde
Kommune: Sykkulven
Gards- og bruksnr: Gnr. 23, Bnr. 162, snr. 2



Befaringsdato: 17.04.2024
05.03.2025
Rekvirent: Stian Rønningen Våtmyr
Takstingeniør: Arnt Ove Roald
Svein-Inge Rikstad

Rapportdato: 29.07.2024
29.04.2025
Vår ref.: 52403369
Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Norsk Takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

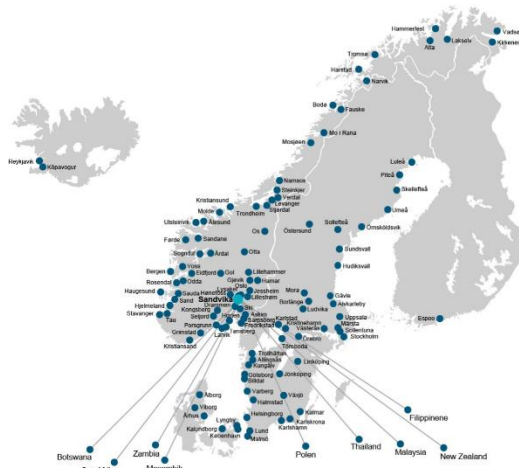
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet. Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering. Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6 500 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo.



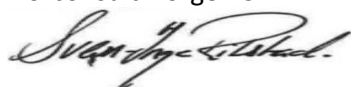
Ansvarlig Takstingeniør:

Svein-Inge Rikstad

414 13 074

Svein-inge.rikstad@norconsult.com

Norconsult Norge AS



Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	Rolle
17.04.2024	09.00	11.00	Arnt Ove Roald Stian Rønningen Våtmyr Bente Anette Bolstad	Takstingeniør Hjemmelshaver Nabo (seksjon 1)
05.03.2025	11.00	13.00	Svein-Inge Rikstad Stian Rønningen Våtmyr	Takstingeniør Hjemmelshaver

Matrikkel

Postnr	Sted	Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Areal	Eierforhold
1528	SYKKULVEN	Einane 40	23	163	-	2	88 m ²	Eiet

Mandat

Mandatet i denne saken er i utgangspunktet gitt fra Sedgwick Norway AS v/ Lise Marie Kristoffersen datert 10.04.2024

I e-post datert 03.03.2025 orienterer Advokatfirmaet EKKO AS v/ Kristian Ellstrøm har overtatt saken. Utvidet mandatet er listet opp i punkt 1 til 6

1. Aktive setninger:
 - a. Ingen aktive setninger avdekket
2. lekkasje rundt pipe
3. lekkasje ned i himling fra terrassedekket over
4. Skjeve gulv
5. Kondensproblematikk
6. Terrassefeil

Bygningsinformasjon

Byggeår er opplyst til 2007. Yttervegger er utført av pusset og malt mur. Etasjeskillet er utført av betongelementer, mengde isolasjon som er lagt mellom disse lagene målt til 200 mm. Som følge av konkurs i firma til utbygger Jan Arvid Berge ble ferdigattest utstedt først i 2010.

Denne rapport er basert på egen besiktigelse og på informasjon fra huseier og rekvirent. I tillegg er innhentet informasjon fra snekker Stein Gregor Dalseth i Byggfirma Stein Dalseth som tidligere var innleid av huseier/forsikringsselskap til å utføre reparasjonsarbeider på nabohus Einane 34/36 etter tilsvarende vannskade. Det vises forøvrig til fremlagte dokumenter, kilder og vedlegg.

Fremlagte dokumenter

Følgende dokumenter er fremlagt:

- Befaringsrapport Norsk Skadekontroll AS	Datert: 02.01.2025
- Reklamasjonsrapport Norconsult Norge AS	Datert: 29.07.2024
- Kostnad sammenstilling Norsk Skadekontroll AS	Datert: 31.12.2024
- Salgsoppgave	Datert: sep. 2023
- Tilstandsrapport	Datert: 21.09.2023
- Plantegninger og snitt (gitt av eier)	Datert: 05.03.2025
- Ny bildedokumentasjon fra befarings	Datert: 05.03.2025
- Videodokumentasjon fra eier (terrasserekkeverk)	Datert: 27.02.2025
- Div. bilder av avretting av gulv	Datert: Ukjent
- Div. bilder gitt av eier	Datert: Ukjent
- Skaderapport Recover	Datert: 10.06.2024
- Skaderapport Gjensidige	Datert: 17.06.2015
- Skaderapport Tryg	Datert: 04.04.2024

Reklamerte forhold

1. Aktive setningsskader

Vi vurderer at der ikke fortsatt er pågående setninger i bolighuset. Dette med bakgrunn i at der ikke er nye riss i grunnmur og vegger, kun ett riss ble registrert i grunnmur nord, dette vurderes som et gammelt riss før nevnte utbedringer ble utført, fordi det ikke har utviklet seg videre opp i yttervegg, se Bilde 01 og 02 nedenfor.

Tidligere beskrevne riss i fliser på veranda/terrasse i 2.etg. (tilhørende nabo i seksjon 1) vurderer vi å skyldes enten at den keramiske flisen som her er brukt ikke er frostsikker, den har over tid trukket vann/fukt og frosset i stykker med karakteristiske lokale/små rose-mønstre, se Bilde 03-05 nedenfor, eller at flisene har løsnet ifbm setningene og ikke blitt tilfredsstillende festet. Flisene har ingen betydning for tettheten til terrassen og antas kun å være av estetisk betydning. Se imidlertid punkt 3 nedenfor om lekkasje.

2. Lekkasje rundt pipe

Det er avdekket vannlekkasje ned til himling i gang i 1.etg. som har medført vannskade i himlingsplater, se Bilde 06 nedenfor.

Etter åpning av himlingsplater er det ikke avdekket kondensskader i området. Vi vurderer derfor at hovedårsak her i gang er utetthet og vanninntrengning gjennom de registrerte hull i pipebeslag og lite overlapp bak pipe, kombinert med nevnte nedbør og snøsmelting på tak, se Bilde 07-09 nedenfor. Vi vurderer at mangler ved overlapp bak pipe har oppstått under montering av stålpipes før mai 2022, og at nevnte hull i pipebeslag oppstod samtidig eller tidligere, begge deler altså før overtagelsen, se også rapport fra Rune Solberg, datert 4.4.2024 på dette punktet.

Vi vurderer dette som grunn til å reklamere mot selger.

3. Lekkasje ned til himling i 1.etg.

Det er opplyst at det ca 13.02.24 dryppet fra himling midt i stuen og ned på gulvet.

Lekkasjen kan ha flere årsaker, det vises til vår tidligere rapport:

- Utetthet fra foregående punkt, ved pipe over tak (kan ha fulgt yttervegg i 2. etg. Og dampsperre i himling i 1. etg.)
- Lekkasje fra avløpsledninger fra kjøkken i 2.etg. (kan ha fulgt dampspærren i himling i 1. etg.)
- Utetthet i overgang mellom overliggende yttervegg og veranda/terrasse i 2. etg.
- Kondens på underside terrasseplate i hulrom mellom himling i 1. etg. Og betong etasjeskille mellom etasjene, som følge av for lite isolasjon i/over etasjeskille og for lite utlufing/luftgjennomstrømning i hulrommet. Nabo i Einane 34/36 opplyste 02.04.2023 at varsellys viste at vifte ikke var i gang. Våtmyr fikk den i gang igjen samme dag.
- Kondens på underside terrasseplate i hulrom mellom himling i 1. etg. Og betong etasjeskille mellom etasjene, som følge av luftlekkasje opp fra boligrom til kald betongflate, gjennom manglende dampsperre i overgang isolert yttervegg og himling i 1. etasje, beskrevet videre under pkt 6 nedenfor.

Deler av himlingsplater i stue er fjernet, og kjøper påviste ulike materialer her, indikerer at her tidligere er utført stedvis utbedring i himling i stue, på ukjent tidspunkt, men i alle fall før overtagelsen.

Under befaringsdatert 05.03.2025 ble det registrert pågående lekkasje fra himling i stue i 1. etg, se bilde 20. Lekkasjen ble lokalisert i ett boret hull i betongelementet. Hullet er ca. 12-15 mm i diameter og er trolig utført etter montering for å drenere ut vann/fuktighet av elementet. Videre inspeksjon av sammenføyning/langsgående skjøt viser lite eller ingen betong mellom elementene. Grunnet begrenset tilkomst er det vanskelig å bekrefte om det er rester fra betong, eller synlig saltutslag, se bilde 21 Overflaten på betongelementet har en ru overflate som i utgangspunktet ikke er egnet for påføring av membran. Uten påstøp, som binder sammen elementene, vil det ved belastning forekomme bevegelser mellom langsgående skjøter som kan resultere i brudd i membran.

Den 20.03.2025 ble det utført kontroll av fall på dekket/etasjeskille, se bilde 22. Målinger viser fall fra yttervegg sør-vest til rekkverk målt med varierende fall, 65 mm og 83mm på dekket. Videre er det registrert markant fall siste 2 meter sør (i området hvor det er påvist lekkasje, se bilde 23) på dekket, målt til 45 mm.

Skjevhet i gulv som følge av setningsskade er beskrevet i reklamasjonsrapport, datert 29.07.2024 pkt. 4 med avvik målt til 57 mm. Målt fall på dekket samsvarer med setningsskadene. Informasjonen styrker teorien om at det ikke er påstøp med tilfredsstillende fall oppå betongelementene.

Videre er det påvist 45 mm fall siste 2 meterne sør. Avviket slettes i sammenheng med setningsskaden. Betongelementene har langsgående skjøter på tvers av yttervegg nord-øst. Det er med stor sannsynlighet oppstått glipper i langsgående skjøt på betongelementet med

følgeskade brudd i membran. Medvirkende til skadens omfang er en ru, og ikke behandlet overflate på betongdekke i form av manglende pusset påstøp.

Se Byggforskserien 525.304 Fig. 551. Byggforskserien 541.421, tabell 662. Byggforskserien 541.421 pkt. 62 «Fall for avrenning» for preakseptert løsning for terrasse på etasjeskille av betong, se bilde 32 og 33.

I tilsendt rapport fra Trond Ose fra 30.01.2008 fremgår under punktet «Terrassedekke»:

«I dette tilfellet er det benyttet takfolie etter at lekkasje oppsto sommeren 2007. Membranen må ha sikker oppkant mot tilstøtende vegger. Anbefalt oppkant er 150 mm opp langs vegger, og uten takoverbygg anbefales 150 mm også mot dørterskel. I dette tilfellet er det kun ca. 20-25 mm oppkant, og vi vurderer konstruksjonen slik at det her er fare for vanninntrenging.»

I tilsendt rapport fra Steve Rich datert 10.06.2015 fremgår at det er

«Innvendig fukt skade på himling tak ess plater i stue og soverom hos Rasmussen».

I rapport fra Jan-Norvald Jønsson datert 17.6.2015 fremgår:

«All fundamentering på leilighet i u.etg må utbetrast yttervegger og takkonstruksjon. Verste fall må deler av bygget rivast ned og gjenreisast».

Dette stemmer overens med våre funn om påviste ulike materialer i himlingen i stue. Det er ikke kjent hva som er gjort for å utbedre utvendig membran etter rapporten fra Ose fra 2008 og etter rapportene fra Rich og Jønsson fra 2015.

Basert på våre funn er det vår vurdering er at tidligere setninger i grunnen og monteringsfeil, som beskrevet over, har påført skade på membranen under montering og kort tid etter at setninger i grunnen var et faktum. Dette har ført til både tidligere og nåværende lekkasjer.

Det er ikke mulig å lokalisere nøyaktig lekkasjested, da fukt kan transporteres i de horisontale «rørene» i hulldekket. Hele dekket må derfor utbedres for å stoppe lekkasjen og for øvrig oppfylle kravene i nevnte byggforsk-detaljblader.

Vi vurderer dette derfor som en åpenbar grunn til å reklamere mot selger.

4. Skjevheter i gulv i stue i 1.etg

Kjøper opplyser at ujevnheter og fall i undergulv ikke var kjent, synlig, opplyst eller dokumentert før overtagelsen. Kjøper viser til skisse fra egne målinger/nivelleringer utført etter at laminat/parkett var fjernet etter overtagelsen, se Bilde 12 nedenfor. Skjevhet er her 57 mm mot vest langs nordvegg, og ca 20 mm mot vest langs sørvegg. Kjøper opplyste at måling ble utført i samråd med tømrer og med selvnivellerende laser, og vi vurderte dette som tilstrekkelig faglig dokumentert til at ny nivellering i egen regi ikke var nødvendig.

Viser til vår takstrapp rapport fra 22.01.2016, skjevhet i ferdig gulv da ble målt til 34 mm i samme retning langs sørvegg, se Bilde 13.

Viser videre til våre vurderinger under pkt 1 ovenfor om at der ikke er registrert ytterligere/senere utvikling av riss/sprekker i grunnmur/vegger.

Takstrappport fra 21.09.2023 beskriver 20 mm fall på parkett på gulv i stue. Dette indikerer at det før kjøpers overtagelse var utført midlertidig oppretting mellom undergulv og parkett, uten bruk av permanent avrettingsmasse eller lignende.

På denne bakgrunn vurderer vi at registrerte skjevheter i undergulv på opptil 57 mm skyldes setningene før 2016, og at de bare delvis var utbedret før kjøpers overtagelse, og kun delvis utbedret for å unngå merarbeid med å heve dør og vindu i sør- og vestvegg. Om der er tilsvarende skjevheter i gulv også i tilstøtende rom tilrås avklart. Med nevnte skjevheter i undergulv er det ikke mulig å montere laminat/parkett oppå og oppnå et tilfredsstillende gulv.

Vi har i etterkant fått tilsendt bilder fra kjøper som understøtter teorien om at feilene kun er delvis utbedret. Bilde etter riving viser parkettbord som er støpt inn med avrettingsmasse noe som er en åpenbar ufagmessig løsning, se bilde 32, 33 og 34. Viser til sintef byggforsk 541.505. Vi vurderer dette som grunn til å reklamere mot selger.

Det må foretas tiltak for å avrette undergulv ut over det kjøper kunne forvente ut fra opplysninger i salgsoppgaven.

Vi vurderer dette derfor som en åpenbar grunn til å reklamere mot selger.

5. Kondensproblematikk

Kjøper opplyser at denne ble følbare og ubehagelig fra 04.03.24 da himlingen i stue ble åpnet, se punkt 3 ovenfor. Vi vurderer dette som følgeskade av vannskaden i denne himlingen. Noe mugglukt kunne også registreres ved vår besiktigelse ved takstmann Roald.

Konstruksjonsløsning fra byggeår med utilgjengelig hulrom med høyde ca 400 mm mellom betongelementer etasjeskille og himling i 1.etg. var ukjent for kjøper, helt til nabo i Einane 34/36 opplyste at manglende varselys på vifte i Einane 38/40 indikerte at vifte her hadde stoppet. Denne nabo hadde tidligere fått opplyst at viften var nødvendig for å unngå bygningskade.

Kjøper har videresendt opplysninger fra snekker Stein Gregor Dalseth, fra da Byggfirma Stein Dalseth i 2012 var innleid av huseier / forsikringsselskapet til å utføre reparasjonsarbeider på Einane 34/36.

Dalseth opplyste at det under disse reparasjonsarbeidene i Einane 34/36 i ca 2012 ble klart at det der var konstruksjonsfeil i form av manglende eller for lite isolasjon i terrassedekke, kombinert med hulrom derfra og ned til isolert himling i underliggende boligrom, og at dette hulrom var så lite utluftet at kondens i stort nok omfang oppstod til at vann som dryppet ned i underliggende himling førte til vannskade i denne himlingen. I tillegg opplyste Dalseth at mekanisk vifte i hulrommet ikke var montert, at der var ventilåpninger i yttervegger, men disse var delvis sperret av isolasjonslaget over himlingen.

Videre fra Dalseth at det innvendig langs yttervegger var ca 100 mm avstand mellom dampsperre i vegg og i himling, se Bilde 18 nedenfor. I vanlig/normal og god håndverksmessig utførelse og i ht krav fra bygningsmyndigheter skal denne dampspærren i overgangen vegg/himling ha overlapp med klemming slik at det blir tett og hindrer inneluften å trenge opp i overliggende konstruksjon. Denne avstand/åpning i dampspærren fører i kaldere del av året til kontinuerlig og betydelig strømming av fuktig inneluft oppover til kaldere underside av betongplate i terrasse, og derfor kondensdannelse på denne undersiden, slik at kondens drypper derfra ned i underliggende himling med påfølgende muggsopp og mugglukt i hulrom og vannskade i himling.

Ved nylige åpning av konstruksjonen/himling i Einane 38/40 er det avdekket tilsvarende konstruksjonsfeil ved at dampspærren ikke er klemmt/tapet i overgang mellom himlingsflate og vegg. Videre er det påvist at dampsperre er montert i overkant av bjelkelaget i nedsenket himling, se bilde 35. Slik oppbyggingen fremstår avviker den fra preakseptert løsning for bygningssdelen.

Krav og sjekkliste for riktig prosjektering og preakseptert løsning for dampsperre er beskrevet i byggforsk sintef 474.511 Tabell 41.

Det er imidlertid ikke avdekket tilsvarende kondensskader som i Einane 34/36.

Dalseth opplyste også at han under nevnte utbedringsarbeider i Einane 34/36 i 2012 rådførte seg med takstmann Rune Stavseng som før dette tidspkt hadde vært involvert i samme type vannskade i nevnte to andre bolighus (dvs inkl Einane 38/40), og at det i disse to ble utført endring/forbedring i form av montering av vifte og mekanisk ventilering av dette hulrommet, slik at kondens og vannskade ikke skulle oppstå på nytt.

Herav fastslås at den mekaniske ventilasjonsviften ble montert utvendig på yttervegg i Einane 38/40 etter byggeår 2007, men før 2012, se Bilde 19 nedenfor, fra vår tidligere besiktigelse i 2016.

Selger ved angjeldende overtagelse 01.11.23 var her samme som tidligere utbygger av bolighuset i 2007 da beskrevne konstruksjonsløsninger ble valgt. Vi vurderer nevnte konstruksjonsløsning som en åpenbar risikokonstruksjon, noe også vannskade / utførte utbedringer i angjeldende hus, i nabohus Einane 34/36, og i nevnte tilsvarende hus nr 3 viser.

Disse tidligere skader og nevnte konstruksjonsløsning var før overtagelsen ikke opplyst, og ikke informert om nødvendigheten av ventilasjonsviften for å unngå skade.

Vi vurderer det som overveiende sannsynlig at den monterte viften ikke er tilstrekkelig til over tid å hindre slik kondens og vannskade som er opplevd på nabobygningen. Spesielt øker omfang av kondens når nevnte vifte har vært stoppet i en (eller flere?) tidsperioder, samt også ved de konstruksjonsfeil som gjelder for dampspærren.

Vi vurderer den valgte konstruksjonsløsningen med hulrommet og avhengigheten av ventilasjonsvifte å stride mot vanlig/normal god håndverksmessig utførelse. Og vi vurderer det å stride mot generelle krav fra bygningsmyndighetene om fuktsikring i bygg, referer her

til Byggeteknisk forskrift TEK 10 § 13.14: "Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer" og fra §13.18: "Bygningsdeler og konstruksjoner skal prosjekteres og utføres slik at de ikke blir skadelig oppfuktet av kondensert vanndamp fra inneluften". Og tilsvarende fra TEK 97/03: "Bygningsdeler og konstruksjoner må utføres slik at luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, muggsoppvekst eller andre hygieniske problemer".

Vi vurderer dette derfor som en åpenbar grunn til å reklamere mot selger.

Full utbedring utgjør isolering på oversiden av hulldekket, noe som i realiteten ikke er mulig eller realistisk å gjennomføre kostnadsmessig.

Dersom risikokonstruksjonen skal opprettholdes må i alle tilfeller følgende tiltak gjøres:

1. Det bør settes inn minst 1-3 ekstra vifte for å sikre kontinuitet ved svikt i en vifte, samt ytterligere lufteventiler
2. Dampsperre må utbedres i alle himlinger og i alle overganger mellom vegger og tak.
3. Kompensasjon for økte strømkostnader

I tillegg bør kjøper tilkjennes et prisavslag for opplysningsplikten knyttet til risikokonstruksjonen.

6. Feil innfesting av terrasse og rekkverk

Tilstøtende terrasse har påvist feil/mangelfull innfesting av terrasserekkverk, bærende konstruksjon er svekket, svak/mangelfullt fundament for søyler, fare for råteskade i bærende konstruksjon (søyler). Innfesting av søyler mellom støpt fundament og bjelkelag er mangelfull.

- Kantbjelke langs med grunnmur (på boligen) er montert på vinkeljern, se bilde 24. Vinkeljern fremstår med betydelig rust og er montert for høyt i forhold til eksisterende bjelkelag. For å tilpasse riktig høyde på bjelkelaget er bærende konstruksjon tilpasset vinkeljernet ved at det er laget utsparing i langsgående bjelke på vegg og tverrgående bjelke. Bjelkelaget er av dimensjon 48X148 mm, utsparing i bjelken er vurdert til ca 50 mm. Tiltaket reduserer styrken i konstruksjonen med over 30%.
- Terrasserekkverk med rekkverksstolper montert oppå terrassedekke, se bilde 25. Innfestingsflate på rekkverksstolper er 50x100 mm. Det er benyttet 2 stk. franske treskruer til innfesting i underlaget. Lengste spenn på rekkverket er målt til 12,5 meter. Under befaring er det påvist at rekkverket er løst og «vugger» frem og tilbake ved svak belastning. Produktet som er benyttet som rekkverksstolper er ukjent, og monteringsveileder fra leverandør er derfor ikke undersøkt. Innfestingsmulighetene som er på produktet, gir grunn til å konkludere med at dette er rekkverksstolper ment for underlag av betong og ikke på et «mykere» underlag av trevirke. Rekkverket i etasjen over er montert oppå betongdekke innfestet med ekspansjonsbolt, se bilde 26. Det er ikke påvist tilsvarende avvik her.
- Fundament for bærende konstruksjon av trevirke søyler er mangelfull, se bilde 27 og 28. Under befaring er det påvist at søyle (av lakkert stål) er plassert direkte på/i

forskalingsblokk. Like ved er tresøyle plassert direkte på betong uten søylesko eller innfesting i overgang, se byggforsk 526.413 Fig. 33 b (bilde 31)

- I front på terrassen er punktlast ført ned til støpt fundament via tresøyle av dimensjon 48x148 imp. plassert i søylesko. Søylesko er plassert ca 20 mm fra kanten på støpt såle, se bilde 29. Avviket kan medføre at betongen rundt søyleskoen sprekker lettere. Søylesko har en bæreflate på ca 50 mm og er ikke beregnet for denne type konstruksjon. Avviket medfører fare for sprekker og svekket bæreevne. Det er benyttet tresøyle av dimensjon 48x148 mm under dobbel kantbjelke av dimensjon 96x148 mm. Innfesting mellom søylesko, søyle og kantbjelke er mangelfull, se bilde 30.

Referansenivå

Referansenivå er siste Plan- og bygningslov / Byggforskrifter utgitt før arbeider under respektive punkt ovenfor ble utført, og representerer det minstekrav som stilles til bygningens tekniske og funksjonelle tilstand, og som eventuelle avvik/mangler måles mot. Byggeår er 2007, opprinnelige arbeider har derfor referansenivå TEK 97. Utbedringsarbeider utført fra 2016 har tilsvarende referansenivå TEK 10.

Vurderinger

På bakgrunn av gitte opplysninger og egne befaringer, vurderer vi påviste forhold mot forhåndsdefinerte krav i Norsk Standard, forskrifter, avtaler, preaksepterte løsninger som i f.eks. Sintef Byggforsk Byggdetaljblad, estetiske krav eller god håndverksmessig utførelse. For nummerering viser vi til punkter i avsnitt ovenfor.

Forhold som vi vurderer var synlige for forbruker/kjøper før overtagelsen, som var påregnelig ut fra opplysninger i salgsoppgaven, og/eller som skyldes alder og alminnelig slitasje, er ikke medtatt ovenfor som reklamasjon eller skade.

Konklusjon

På denne bakgrunn konkluderer vi at det vurderes å være grunnlag for reklamasjon for forhold/skade under punktene 1, 2, 3, 4 og 5 ovenfor. Disse reklamerte forhold vurderer vi ikke var synlig eller påregnelig før overdragelsen.

Punkt 6 over vurderer vi at påviste forhold er prosjekteringsfeil og mangel på god håndverksmessig utførelse.

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Utbedring og utbedringskostnader

Her medtas forslag til utbedringsmetode og tilhørende utbedringskostnader i reklamerte forhold som ovenfor er konkludert som feil/mangel. Nummerering følger foregående kapitler. Beregninger er forutsatt at arbeidene utføres etter markedspris, ikke som eventuelt utførendes reklamasjonsrett.

Vannskade i himling over alle rom i 1.etg.

120 000

De- og remontering av lyspunkter og røykvarsler
Rive taklister, himlingsplater og isolasjon
Sanering. Desinfisering og uttørking
Ny isolasjon, 53 m²
Dampsperre inkl. klemming og tape, 88 m²
Nye malte himlingsplater, 88 m²
Nye malte taklister, 80 m
Kontroll og evt utbedring av ventilasjonsvifte på yttervegg
Andel av rigg/drift, transport, rydding, rengjøring adm, eget arbeid

55 000

Skjevheter i gulv i 1.etg.

Riving av ut- og innvendig listverk/beslag/fuging på ytterdør og vinduer til gulv i sør- og vestvegg. Åpning av innside yttervegg i stue. Endring av utsparinger for heving av ytterdør og vinduer De-og remontering av ytterdør og vinduer til gulv i sør- og vestvegg
Nye malte listverk/beslag/fuging ut- og innvendig
Andel av rigg/drift, transport, rydding, rengjøring adm, eget arbeid

150 000

Hulrom og kondens i himling

Utbedring av skade og skadde materialer er inkludert i foregående poster ovenfor.

Tiltak og endringer i konstruksjonsløsning for å unngå at ny tilsvarende skade skal oppstå, som endring av himlinger i 1.etg. og heving av terrasse og gulv i alle rom i 2.etg. til en tradisjonell takterasseløsning, vil medføre stor inngripen også hos nabo i den andre seksjonen, og vurderes som for omfattende, for kostbar og uaktuell.

Alternativt tiltak:

- montere ytterliger 1-3 ventilasjonsvifter og flere ventilasjonsåpninger på/i yttervegger
 - Økt strømforbruk, i kommende år, anses som ekstrakostnad
 - Leve med at risiko for at alt dette ikke er nok, utføre tidvise kontroller i hulrom, og akseptere verditap ved eventuelt videresalg
- Sum beregning i alternative tiltak:

Utbedring av membran på takterrasse som følge av lekkasje.

180 000

- Fjerne eksisterende fliser, 55 m²
- De/ remontere eksisterende rekkverk, 20 meter
- Fjerne underliggende flis-lim
- Synliggjøre betongelement

- Tilføre påstøp (det er hensyntatt tiltak for eventuelt betong som vil lekke mellom skjøter på betongelementet og videre ned i underliggende etasje).
- Montere membran
- Montere fliser.

Utbedring av fliser sør-øst (ca 10 m2) er ikke hensyntatt i kalkylen

40 000

Konstruksjonsfeil på terrasse.

- Rekkverk demonteres
- Eksisterende rekkverksstolper utstyres med innfestingsplate beregnet for frontmontering (gjenbruk).
- Tilpasning og remontering av komplett rekkverk.
- Kantbjelke og tilstøtende bjelker langs boligen forsterkes i området hvor det er utsparinger/svakhet. Supplere med ekspansjonsbolter hvor det er mangelfullt.
- Forskaling og nye støpte fundament inkl. søylesko.
- Innfesting av søyler i forkant av terrasse

MVA 25%

136 250

Total

681 250

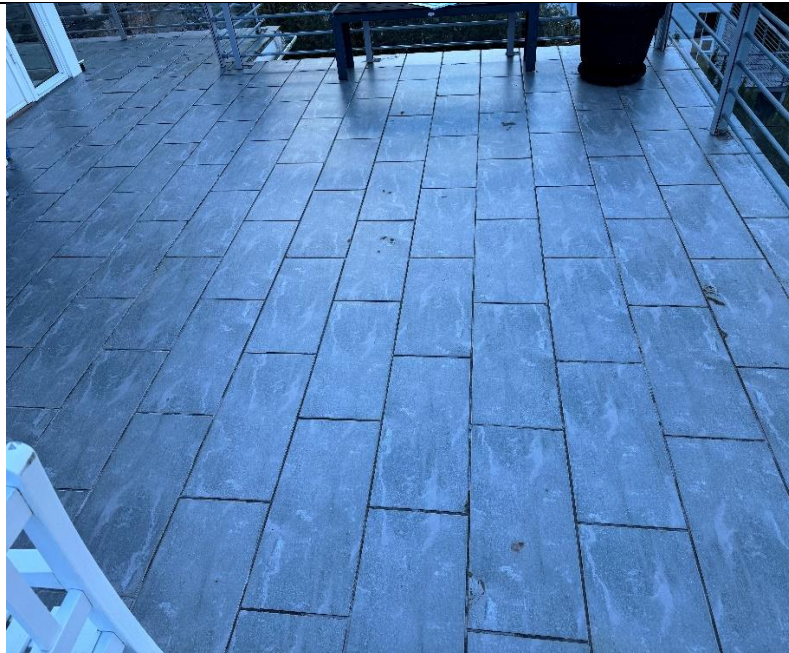
Bilder av stedet:



Bilde 01



Bilde 02



Bilde 03



Bilde 04



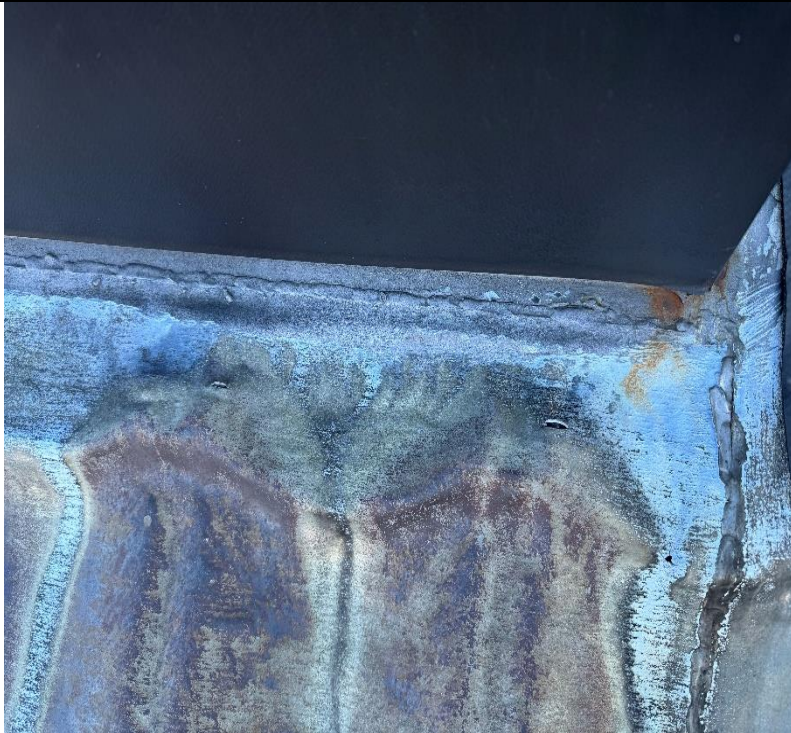
Bilde 05



Bilde 06



Bilde 07



Bilde 08



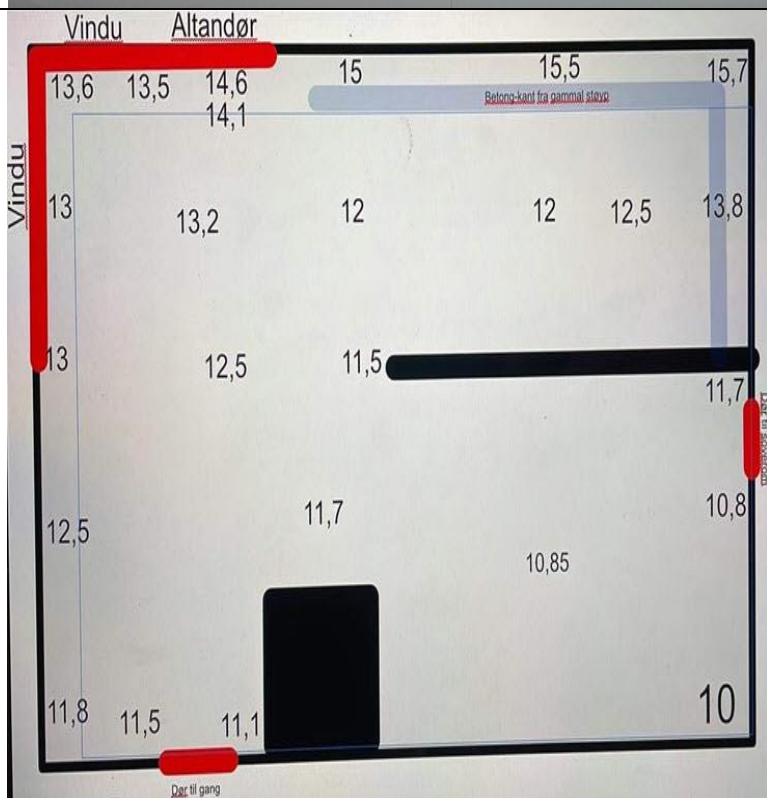
Bilde 09



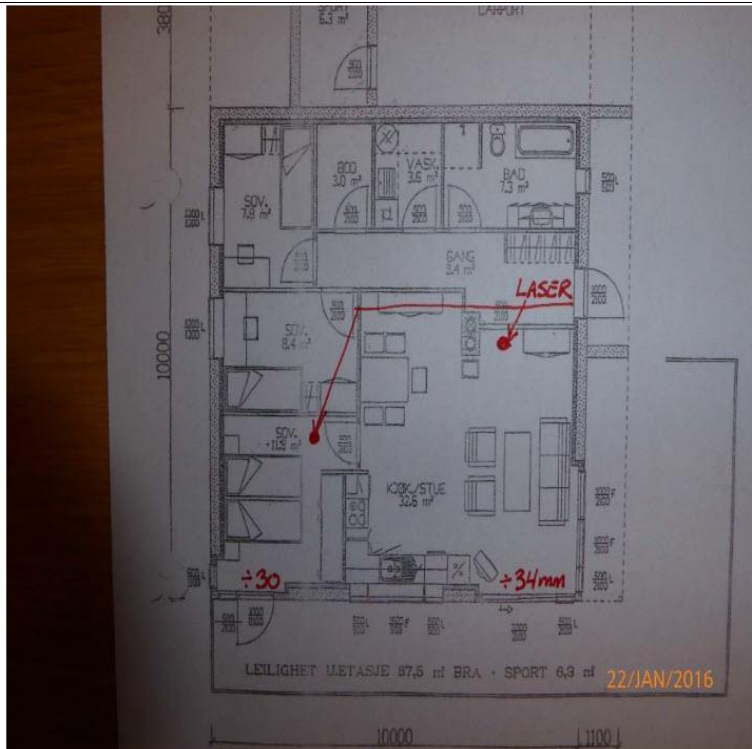
Bilde 10



Bilde 11



Bilde 12



Bilde 13

Leilighet u. etasje: Setninger målt på stue og soverom.



Bilde 14: Einane 34/36.



Bilde 15: Einane 34/36.



Bilde 16: Einane 34/36.



Bilde 17: Einane 34/36.



Bilde 18



Bilde 19



Bilde 20: aktiv lekkasje



Bilde 21



Bilde 22



Bilde 23



Bilde 24



Bilde 25



Bilde 26



Bilde 27



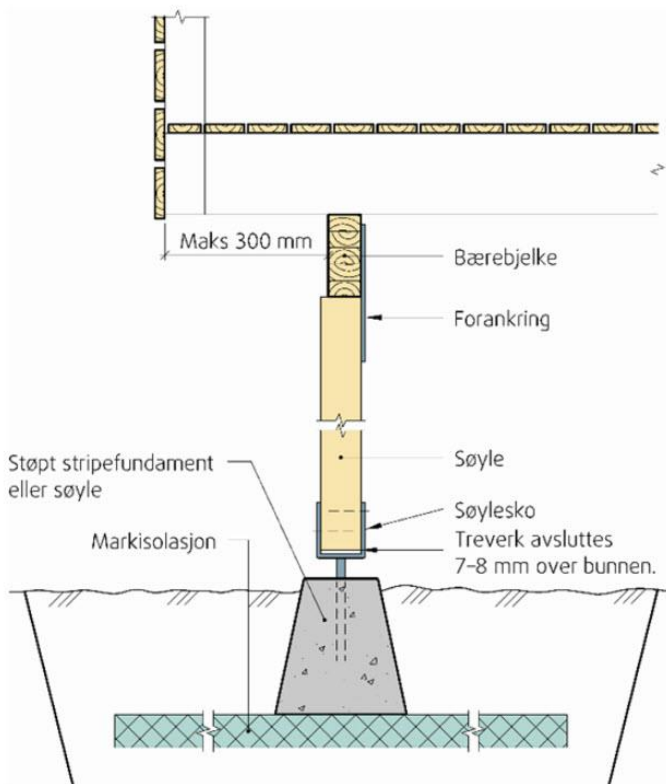
Bilde 28



Bilde 29



Bilde 30



Bilde 31: sintef byggforsk detalje 526.413 Fig. 33



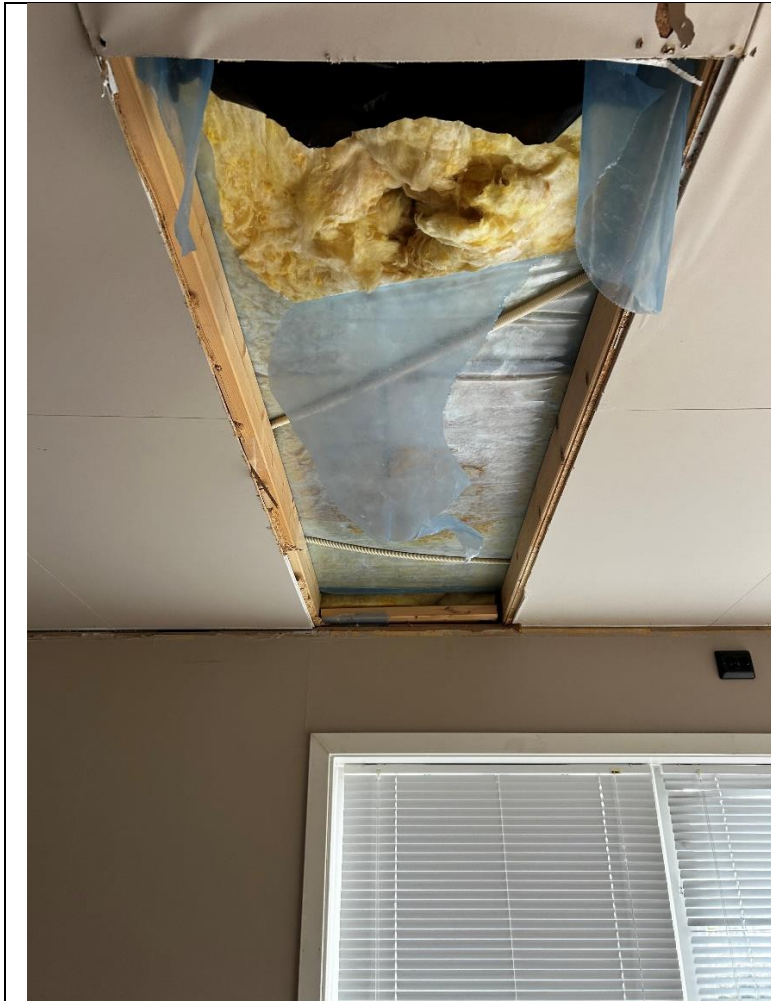
Bilde 32



Bilde 33



Bilde 34



Bilde 35



Befaringsrapport

-Einane 40, 6220 Straumgjerde

Rapportdato: 02.01.2025



Utarbeidet av Trygve Berg



Oppdragsinformasjon:

Oppdragsgiver: Claims Handling AS

Vår ref.: 20041

Deres ref.: BSF- 808049

Matrikkel: Gnr. 13 og Bnr. 145 i Ålesund kommune

Eier/adresse: Ole Lennart Øye Vassbotn
Einane 40, 6220 Straumgjerde

Bygget i: 2007

Overtakelsesdato: 01.11.2023

Skadedato: 13.02.2024

Til stede ved befaring: Stian Våtmyr- Kjøper
Trygve Berg – Ingeniør og Takstmann

Bygningstype: Tomannsbolig

Selger: Jan Arvid Berge

Skadetype/reklamasjon: Se reklamasjonspunkter under innledningen:

Besiktiget av: Byggingeniør Trygve Berg

Befaringsdato: 03.10.2024

Revidert den:

INNLEDNING – BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Kjøper av eiendommen Einane 40, 6220 Straumgjerde, har etter overtakelse oppdaget feil / skader og det er reklamert ovenfor selgers forsikringsselskap. Norsk Skadekontroll AS er rekvirert av selgers boligselgerforsikring for å vurdere forholdene det er reklamert på.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet og mottatte dokumenter, herunder.

- *Salgsprospekt*
- *Egenerklæringen*
- *Tilstandsrapport*
- *Reklamasjon fra Adv. Kristoffersen v/ Sedgwick – datert 03.05.2024*
- *Befaringsrapport fra Takstmann Roald v/ Norconsult – datert 29.07.2024*
- *Skaderapport fra takstmann Solberg - datert 04.04.2024*

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmål.

KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE

Boligen er bygget på en grunnmur av lettklinkerbetong / isoblokk, som utvendig er pusset å malt. Yttertaket er oppført med valmtak som er belagt med metallplater og terrassen over den aktuelle boenheten er oppført som falttak belagt med flis.

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING – BESKRIVELSE AV OPPDRAGET	3
KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE	3
1.0 YTTERDØR.....	4
2.0 FLISER KRAKELERER PÅ TERRASSE, OG KALKUTSLAG VED TAKRENNE	5
3.0 VANNSKADER I HIMLINGEN – VED PIPE.	7
4.0 FUKTSKADER I HIMLINGEN - LUFTESIKT.	9
5.0 SKJEVHET I GULV EVT. PÅGÅENDE SETNINGER I GRUNN.....	12

1.0 YTTERDØR.

Problemstilling:

Kort tid etter overtakelse av eiendommen oppdaget kjøper at ytterdøren er utett. Ved lukking av døren er det mulig å observere lysgjennomgang mellom dørbladet og karmen.

Undersøkelser:

Kjøper kontaktet Norconsult, representert ved takstmann Roald, som gjennomførte en befaring av eiendommen i april 2024. Takstmannens rapport, datert 29. juli 2024, beskriver dette forholdet under kostnadsoverslaget. Her anbefales riving og fornyelse av innvendig belistning, med en estimert kostnad på kr 55 000 ekskl. mva.

Kommentar:

Det bemerkes at ytterdøren utvendig er pusset i smyget mot dørkarmen, og det foreligger dermed ingen belistning på utsiden.

Observasjoner:

Ved vår inspeksjon ble ytterdøren kontrollert. Det ble registrert en skjevhet i dørbladets tilpasning til rammen, hvilket medfører at døren ikke slutter tett mot karmen når den er lukket slik at man ser ut i friluft.



Foreslått utbedring:

For å utbedre problemet anbefales det å remontere ytterdøren. Dette innebærer å fjerne innvendig listverk, frigjøre døren ved å skjære den løs, og deretter justere plasseringen slik at dørbladet tilpasses korrekt til karmen. Arbeidet anslås til en kostnad på **kr 15 000 eks. mva.**, basert på at dette normalt utføres i løpet av én arbeidsdag av en faglært tømrer eller byggmester.

Ansvarsforhold:

En ytterdør som er en del av en yttervegg, regnes vanligvis som fellesareal i et sameie. Kostnader knyttet til utbedring av slike elementer fordeles normalt sett mellom sameiets eiere i henhold til sameiets vedtekter se pkt. 2

2.0 FLISER KRAKELERER PÅ TERRASSE, OG KALKUTSLAG VED TAKRENNE

Innledning:

Basert på tilgjengelig informasjon, ser det ut til at dette forholdet først ble identifisert da takstmann fra Tryg gjennomførte en befaring av eiendommen den 3. april 2024. I deres rapport, datert 4. april, beskrives det at størstedelen av flisene på terrassegulvet har «bom» (dvs. manglende vedheft til underlaget), og at fugene mellom flisene viser tegn til krakelering. Videre rapporteres det at flere fliser har sprukket og delt seg i én eller flere biter. Solberg mener at sprekkdannelsene i de ulike flis skyldes bevegelser i grunn – fortsatt setningsskader er det antydning.

Takstmann Roald gjennomførte også en befaring og dokumenterte sine observasjoner i en rapport datert 29. juli 2024. I denne rapporten vurderes det at flistypen som er benyttet, ikke er egnet for utvendig bruk på grunn av manglende frostsikkerhet. Det fremgår at takstmann Roald vurderer brekkasje og «bom» som uavhengig av den lekkasjen som er registrert i etasjen under terrassen.

Roald har i sin kostnadsberegning estimert utbedring av flislaget på terrassen til kr 150 000 eks. mva., i kombinasjon med andre utbedringstiltak som er inkludert i samme kostnadspost.

Opplyst i salgsdokumentasjon:

I egenerklæringen er det beskrevet dette under pkt. 11 og 12

11. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I tilstandsrapporten er det beskrevet blant annet dette:

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Det vises til seksjonering og sameievedtekter

For setningsproblematikk i bygget tidligere så henvises det til eier og informasjon der at utvikling av sprekker ikke er endret seg siden utbedringstiltak

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TO 2

Treveranda mot sør og mot vest. Rekkverk av metall med håndlist i tre. Glasskledning montert på innsiden av rørspiler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

1 TO 2

Gjelder her fellesarealer innvendig/utvendig og felles forhold som er sameiets ansvar som utvendige fasader, tak, utearealer som ikke tilhører eksklusivt den enkelte seksjon kfr. seksjonering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å krevere er kostnadsestimat ikke satt.

Denne boligen er en del av et sameie med to seksjoner.

(Vår understrekning)

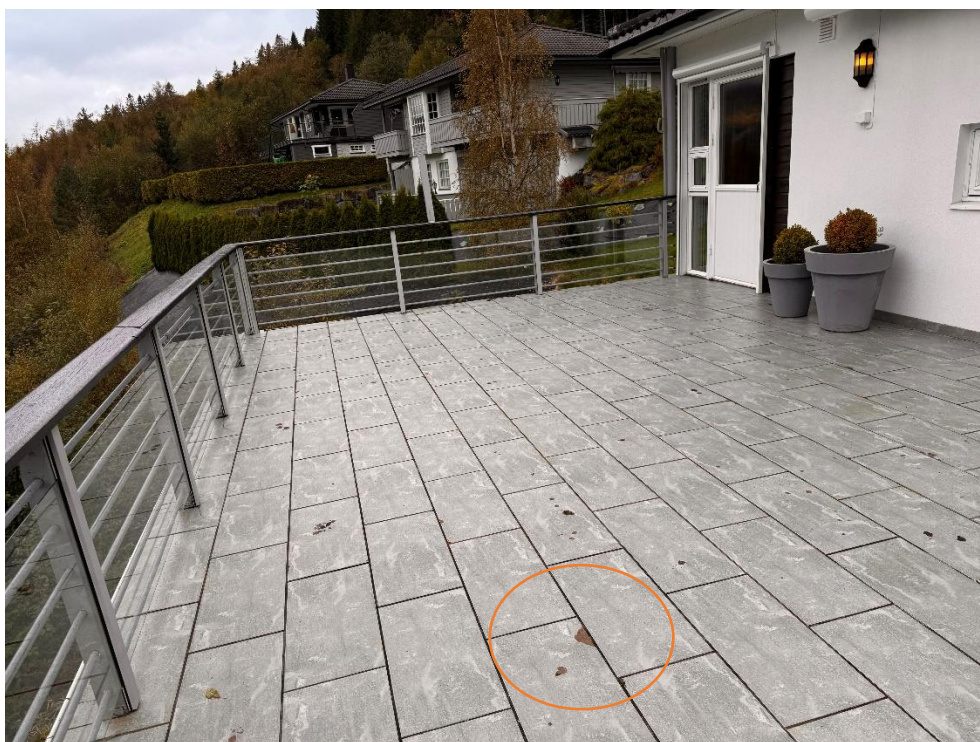
Våre observasjoner:

Ved besiktigelse av terrassen, som tilhører den andre seksjonen, men delvis fungerer som yttertak for den aktuelle seksjonen, ble det registrert krakelering i små «roser» samt sprekkdannelse i terrasseflisene. Vi deler takstmann Roalds vurdering om at disse skadene skyldes bruk av en flistype som ikke er egnet for utvendig bruk, og ikke vurderingen til Solberg at det er pågående setninger som er årsaken til brekkasjen.

Når det gjelder kalkutslagene observert ved takrennen, mener vi at dette skyldes kalkutslag fra limet som er benyttet under flisene. Ved utskifting av flisene forventes dette problemet å bli utbedret som en del av arbeidet.

Ansvarsforhold:

Vedlikehold av terrassegulv som samtidig fungerer som yttertak for seksjonen under, anses som en del av felles bygningskonstruksjoner. Kostnader knyttet til reparasjon og vedlikehold av slike elementer fordeles vanligvis på sameiets eiere i henhold til eierbrøken. Dette er også beskrevet i sameiets vedtekter, særlig under punkt 2 mfl., som er vedlagt salgsoppgaven.



Bildet er ment å vise en oversikt, samt sprekkdannelse som har oppstått, som følge av at utførende har benyttet uriktig type flis



Bildet er ment å vise at flisene er såpass løse at det vokser planter i fugene

Levetidsvurdering:

I henhold til SINTEF/Byggforsk blad 700.320 har flislagte balkonger en forventet levetid på 5–10 eller 15 år før utskifting kan være nødvendig. Flisene på den aktuelle balkongen var ved kjøpstidspunktet ca. 16 år gamle. Videre viser samme detaljblad til at membran på terrasser har en forventet levetid fra 15 – 25 og 35 år

Levetidsvurderingen basert på av Byggforsk forutsetter at flisene er egnet for utvendig bruk, slik det fremgår av detaljblad 541.421, som også henviser til blad 571.508. Til tross for at flisene på denne balkongen ikke er egnet for utvendig bruk, har flislaget oppnådd den maksimale forventede levetiden i henhold til Byggforsk.

Dette innebærer at vedlikehold eller utskifting av flislaget uansett ville vært nødvendig innenfor et intervall på 5 til 15 år, selv om flisene hadde vært egnet for formålet. Når man må skifte ut flislaget, så ødelegges normal sett også membran under en slik arbeidsoperasjon, og dermed er det også påregnelig at man må skifte ut membranen under en slik prosess.

Kostnadsvurdering:

Utbedring av flislaget er kalkulert til **kr 114 983 eks. mva. / kr 143 728 inkl. mva.**, som dokumentert i vedlagt kostnadsoversikt.

3.0 VANNSKADER I HIMLINGEN – VED PIPE.

Innledning:

Basert på tilgjengelig informasjon oppdaget kjøper lekkasje i februar 2024 etter å ha returnert fra en jobbreise. Takstmann fra Tryg gjennomførte en befaring av eiendommen den 3. april 2024, og i deres rapport, datert 4. april, fremkommer det at lekkasjen rundt pipen sannsynligvis kan knyttes til installasjonen av en ny stålpipes. Videre rapporteres det at det ikke er påvist lekkasjeskader i boenheten over, noe som indikerer at lekkasjevannet kan ha blitt ledet ned i ytterveggen.

På forespørsel fra kjøper gjennomførte takstmann Roald en kontroll av dette forholdet, med særlig

fokus på årsaken til skadene observert i himlingen nær pipen. Roalds vurdering er at skadene sannsynligvis skyldes feilaktig montering av stålpipen, noe som har resultert i skade på blybeslaget rundt den eksisterende pipen, samt at beslaget på oversiden av opprinnelige pipe oppfattes som noe kort.

Opplyst i salgsdokumentasjon:

I tilstandsrapporten er det blant annet beskrevet dette:

Pipe og ildsted

TG 1

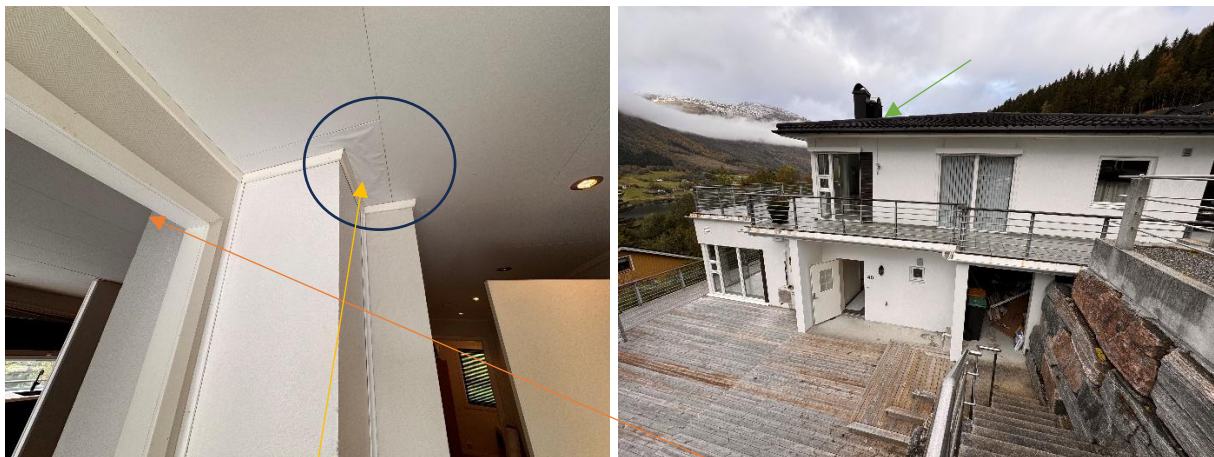
Boligen har elementpipe som er pusset og malt tre sider. Montert peisovn.

Våre observasjoner:

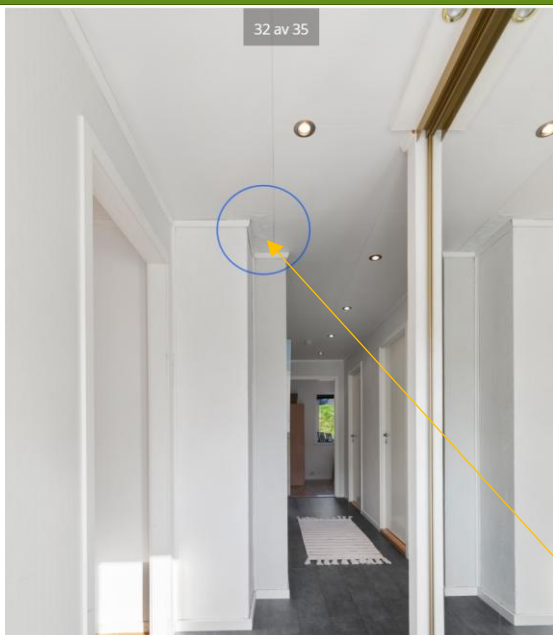
Under befaringen ble pipen kontrollert, og det ble registrert at den er dobbeltløpet. Pipen er installert slik at én kortsider vender oppover mot yttertaket i østlig retning. Skadene i himlingen i den aktuelle leiligheten befinner seg direkte under denne kortsiden som vender mot øst.

Ved inspeksjon av bygningens utside ble det observert at det i byggets 2. etasje er installert en ny stålpipen på hovedpipens sørside (bredsider). Boenheten i 2. etasje var ikke tilgjengelig under befaringen, og derfor kunne tilstanden til pipen i denne etasjen ikke undersøkes direkte. Basert på bildematerialet i rapporten fra takstmann Solberg (Tryg), ser det imidlertid ut til at det ikke er tegn til fuktskader i de organiske materialene rundt pipen i denne etasjen.

Under vår befaring ble det ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonene. Dette begrenser vår mulighet til å få fullstendig oversikt over omfanget av skadene.



Bildet til venstre viser fuktskade i himlingsplaten ved den delen av pipen som stikker ut i gangen. Kan ikke se skader i himlingen på den andre siden av samme pipe.



Vi undersøkte bilder fra sist avhending som foreligger inne på eiendomsverdi.no, og bildet er fra samme gang og viser også samme skade som vi registrerte under vår befaring. (Vår påtegning av sirkel i bildet, som markerer skadene i himlingsplatene.)

Fuktvurdering og skadeomfang:

Under befaringen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i himlingen rundt den aktuelle pipen. Basert på dette, og med hensyn til at det heller ikke er påvist skader i etasjen over (slik det fremgår av bildene i rapporten fra Tryg), vurderes skadene i himlingen som et resultat av en tidligere lekkasje.

Videre bemerkes det at det i etasjen over, på samme side av pipen, ikke finnes noen tilstøtende vegger i det aktuelle området. Dette underbygger antakelsen om at lekkasjevann har rent langs pipens kortsida og samlet seg i himlingsplatene i den aktuelle boenheten.

Foreslått reparasjonsmetode:

For å utbedre skaden anbefales det å bytte ut kun den fuktskadede himlingsplaten og veggplate. Arbeidet innebærer demontering av taklister i området rundt pipen før en ny plate monteres i himling, samt ny veggplate. Utbedringen vil benytte en partiell reparasjonsmetode av himlingsplaten, noe som eliminerer behovet for at underfalsen er på riktig side. Vi kan ikke se at det er behov for noen reparasjon på yttertaket, i og med at vi ikke kunne registrere forhøyede fuktverdier under de fuktskadede himlingsplater.

Kostnadsvurdering:

Kostnaden for å utføre denne reparasjonen er estimert til **kr 15 000 eks. mva.**

4.0 FUKTSKADER I HIMLINGEN - LUFTESJIKT.

Innledning:

I februar 2024, etter å ha returnert fra en jobbreise, oppdaget kjøper en lekkasje i himlingen. Takstmann fra Tryg gjennomførte en befaring den 3. april 2024, og i deres rapport, datert 4. april 2024, konkluderes det med at en utett membran under terrassedekket sannsynligvis er årsaken til skadene i himlingen.

Takstmann Roald utførte en befaring og dokumenterte sine funn i en rapport datert 29. juli 2024. I denne rapporten vurderes det at årsaken kan være flere forhold, inkludert kondensdannelse i

hulrommet mellom den nedsenkede himlingen og betongkonstruksjonen. Det pekes også på at viften som er montert for å ventilere dette hulrommet, er utilstrekkelig til å fjerne fuktigheten som oppstår der.

Roald forklarer videre at installasjonen av en vifte i hulrommet ble nødvendig fordi det enten manglet et isolasjonslag på terrassen, eller at isolasjonslaget var underdimensjonert. Dette har ført til kondens under betongkonstruksjonen og bidratt til skadeutviklingen.

Opplyst i salgsdokumentasjon:

I egenerklæringen er det beskrevet dette under pkt. 11 og 12

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: _____

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: _____ BB Montering AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____ Utvidelse av terrasse

Observasjon ved befaring:

Under befaringen ble det foretatt en inspeksjon av himlingen i stuen, hvor kjøper på forhånd hadde fjernet en himlingsplate for å muliggjøre innsyn i konstruksjonen. Ved bruk av en fuktindikator ble det gjennomført et fuktsøk i treverket i himlingen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier under denne undersøkelsen.



Bildet til venstre er tatt i åpningen mellom isolasjonslaget og betongkonstruksjonen der kjøper har åpnet himlingen for inspeksjon. Himlingen er isolert med 25 cm mineralull, og det er et luftesjikt på ca. 20 cm mellom isolasjonen og betongkonstruksjonen, som utgjør bæresjiktet for yttertak. Bildet viser tydelige saltutslag.

I samme åpning ble det registrert at skjøtene i dampspærren ikke var tapet, men åpne, noe som kan ha tillatt kondensvandring fra boligrommene og opp i konstruksjonen. Dette indikerer at den opprinnelige montering av dampspærren ikke har vært utført med tilstrekkelig presisjon. Normalt vil kondensering oppstå primært i randsonen av konstruksjonen, ettersom disse områdene kjøles ned raskere på grunn av større eksponering for kulde enn sentrumsområdene. Bildet viser imidlertid at randsonen er tilnærmet fri for synlige og tilsvarende tilskitnet undersiden som sentrum av samme konstruksjon.

Saltutslag under betongkonstruksjonen, som også er synlige på bildet, antyder at vann har trengt ned fra oversiden og transportert salter fra betongen. Bildet viser også et rødskjær, som kan ligne på rust. Denne fargen minner om fargen som er observert i takrennen utenfor bygningen (se bilde nedenfor).



Bildene viser et rødskjær i takrennene rundt terrassen, som sannsynligvis skyldes korrosjon mellom festemidler og rørene brukt som rekkverk.

Ved inspeksjon av himlingen ble det registrert en skjøt i dampspærren som mangler tape, noe som trolig har bidratt til skadene i himlingsplatene oppdaget i februar 2024. Dette antyder at årsaken til skadene kan være en kombinasjon av lekkasje fra terrassen og begrenset ventilasjon i luftesjiktet over isolasjonen.

Saltutslag og røddaktige flekker under betongdekket indikerer lekkasje fra en utett membran under terrasseflisene. I tillegg fremgår det av rapporten til takstmann Roald at viften montert for ventilasjon i luftesjiktet har vært ute av funksjon, og at ventilene ikke er fullstendig operasjonelle. Ved befarings ble fem ventiler observert, hvorav to ikke hadde åpning til luftesjiktet. Dette kan ha ført til begrenset ventilasjon, særlig når viften har vært ute av drift.

Vurderinger:

Kombinasjonen av lekkasjevann og utilstrekkelig ventilasjon i luftesjiktet vurderes som hovedårsaken til skadeutviklingen. Rødskjæret under betongdekket kan tilskrives rustpartikler som transporteres med lekkasjevannet. Saltutslagene indikerer at vann fra oversiden trekker gjennom betongen og etterlater salter når det tørker.

Det er usannsynlig at kondensering fra avkjøling av betongen er en betydelig faktor, ettersom kondensering normalt oppstår i randsonene, som er mer utsatt for kuldepåkjønning enn midtsonene. Dette ble ikke observert under befaringen.

Utbedringsforslag:

Demontere himlingsplater og isolasjon i stue/kjøkkenområdet og soverom. Vaske undersiden av betongkonstruksjonen for å fjerne saltutslag og eventuelle spor av muggvekst.

Installere ny dampspærre med tettede skjøter og overganger for å eliminere fuktvandring fra boligrommene.

Åpne ventiler på fasaden mot nord for å sikre tilstrekkelig naturlig ventilasjon i luftesjiktet. Reparere eller erstatte viften og vurdere fortsatt bruk som en sekundær mekanisk løsning.

Ansvarsforhold:

Vedlikehold av terrassegulv som samtidig fungerer som yttertak for seksjonen under, regnes som en del av bygningens felleskonstruksjoner. Reparasjons- og vedlikeholdskostnader skal derfor fordeles på sameiets eiere i henhold til eierbrøken, som beskrevet i sameiets vedtekter, særlig punkt 2

Konklusjon:

Hovedårsaken til skadene vurderes å være lekkasje fra en utett membran under terrasseflisene, supplert av utilstrekkelig ventilasjon i luftesjiktet og mangler ved dampsperran. Utbedringstiltakene beskrevet ovenfor forventes å eliminere skadens årsaker og forhindre videre skadeutvikling.

Kostnader:

Utbedring av disse forhold er kalkulert til **kr 86 213.- eks. mva. / kr 107 766.- inkl. mva.** (Se vedlegg)

Reparasjon av membran og flis på terrassen er beskrevet og kostnadsberegnet under pkt. 1 i denne rapport.

5.0 SKJEVHET I GULV EVT. PÅGÅENDE SETNINGER I GRUNN.

Innledning:

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med oppussingsarbeid av overflater oppdaget skjevheter i gulvet i stue/kjøkkenområdet, ca. 2,5 meter fra ytterveggen mot vest. Basert på kjøpers målinger, som er dokumentert i et skjema, ble det registrert følgende:

- En helning på ca. 57 mm målt 2,5 meter ut fra gulvet og i hjørnet under kjøkkeninnredningen.
- En helning på ca. 20 mm langs ytterveggen uten innredning.

Kjøper opplyser at gulvet ble avrettet og utbedret før installasjon av ny parkett.

Takstmann Roald gjennomførte en befaring og dokumenterte sine funn i en rapport datert 29. juli 2024. Rapporten viser til en tidligere undersøkelse av bygningen fra 2016, der en skjevhet på 34 mm ble registrert i samme område. Basert på deres analyser vurderes det at bygningen ikke har pågående setningsskader. Utbedring av skjevheten i gulvet er kalkulert til kr 55 000 ekskl. mva.

Opplyst i salgsdokumentasjon:

I tilstandsrapporten er det beskrevet blant annet dette:

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettsinkerblokker type Leca isolblokk ferdigisolert grunnmur. Forsteking støpt ny såle/fundamentet er i front er gjort i etterkant pga setninger i grunnen.



Støpt nye fundamenter og forsterket.



Sprekke er uendret siden utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot leilighet i etasjen over er hulldekk/prefabrierte betongelementer. Støpt plate på grunn i leiligheten. Det er målt ca 10 mm i soverom nordøst over en lengde på 2 m og tilsvarende 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m - ca 20 mm høydeforskjell på hele gulvet fra dør til entre til yttervegg.

Vurdering av avvik:

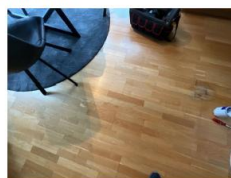
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Overflater

På golvene er det laminatgulv i entre, fliser i bad og vaskerom ellers er der parkett i øvrige rom. Vegger med tapeter/malt tapet. Himlinger er hvite plater.



Skade i parkett etter lekkasje fra kjøleskap



Veldig falmet parkett ved hjørne i stue mot vinduer

(vår understrekning)



Våre observasjoner:

Under befaringen ble tilgjengelige fundamenter til boligen kontrollert, og det ble registrert ulike riss i fasaden. Disse antas å ha oppstått som følge av setningsskadene som ble dokumentert i 2016. Norconsult var engasjert i forbindelse med vurderingen den gang, og deres nåværende analyse bekrefter at det ikke er pågående setninger i bygningen, men at planhetsavvikene skyldes tidligere setninger som ikke er blitt utbedret.

Ved befaringen ble det observert at gulvet i stue/kjøkken fortsatt har planhetsavvik. Basert på opplysningene vurderes det som ufagmessig at gulvene ikke ble rettet opp når overflatene ble fjernet, noe som skal ha blitt gjort av kjøper etter overtakelsen. Ifølge tilstandsrapporten foreligger det høydeavvik på opptil ca. 20 mm i gulvene, noe som indikerer at planhetsavvikene allerede var til stede ved forrige avhending.

Foreslått utbedring:

For å rette opp planhetsavvikene i gulvet må det utføres følgende tiltak:

1. Fjerne eksisterende gulv som er lagt av kjøper.
2. Påføre ny avrettingsmasse for å utbedre høydeavviket.
3. Installere ny overflate på gulvene.

Kostnadsvurdering:

Utbedringen er i samsvar med beregningene fra takstmann Roald, som har estimert kostnaden til **kr 55 000 eks. mva.**

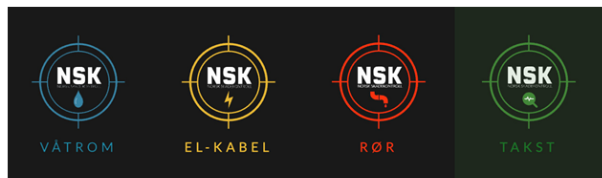
Med vennlig hilsen

Trygve Berg

Takstmann og ingeniør | www.norskskade.no



M: +47 488 55 315
E: trygve@norskskade.no
A: Norsk skadekontroll AS, Austefjordvegen 194, 5379 Steinsland



Copyright © 2024 Norsk Skadekontroll | All Rights Reserved



Skal returneres til **Sykkelven Kommune**

Arbeidsnr. **6/34** Fødselsnr. **23/163**

Løpnr. **3 00000 2007**

Avd. **SG** Saksb. **SG**

Krav¹⁾ om oppdeling i eigarseksjonar/reseksjonering

(stryk det som ikkje høver) no. **23/163**

Løpnr. **23/163** Klass. **23/163**

- 8 JAN. 2007

Opplysningane i felt 1-4 skal registrerast i grunnboka

1. Egedomen		Avd. SG	Saksb. SG
Kommunenr	Kommunenamn	Gr	Bnr
1528	SYKKYLVEN KOMMUNE	23	163

2. Heimeishavar(ar)		
Fødselsnr/Org.nr (11:9 siffer) ²⁾	Namn	Ideell part ³⁾
988815810	JA-Hus v/Jan Arvid Berge	
TINGLYST DAGBEIKNR. 184648 - 8 FEB. 2007 STATENS KARTVERK		

3. Krav																			
Ein krev oppdeling av egedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.																			
S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	1/2		13				25				37				49			
2	B	1/2		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teljarar:				2		= nemnar:		2											

4. Utfyllande tekst ⁷⁾ I tillegg skal ein ta inn rettsstillingar som skal (og kan) tingysast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis tellesareala blir endra.  Doknr 184648 Tinglyst 08 02 2007 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

- a) ☐ seksjoneringa gjeld planlagd bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller
☒ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
- b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
- c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining
- d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller
☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
- e) ☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.
- f) ☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett
- g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboeigedom
- h) ☒ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller
☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller
☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
- i) ☒ det er fastsett vedtekter (§ 28).

Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).

6. Teikningar mm

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet

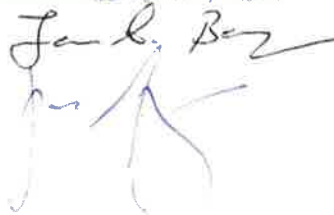
- a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).
- b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet.
 På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskilt rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).
- c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing)
- e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Stad, dato

Sykkedalen 7/1-07

Heimelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)



Ektemake/registrert partnar

(Ved reseksjonering krevst det samtykkje frå ektemake/registrert partnar der sameigebruken blir redusert)

8. Samtykkje mm frå styret ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret sannar at sameigarmøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30)	
Stad, dato	Underskrift

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering	
☐ Det er halde synfaring ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved ⁹⁾ ☒ Løyve er teke inn nedanfor ☐ Løyve ligg ved	
Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:	
Gnr	Bnr
23	163
SYKKYLVEN kommune	
Dato	Stempel og underskrift
07.02.2007	 Simen Brunvold

Notar:

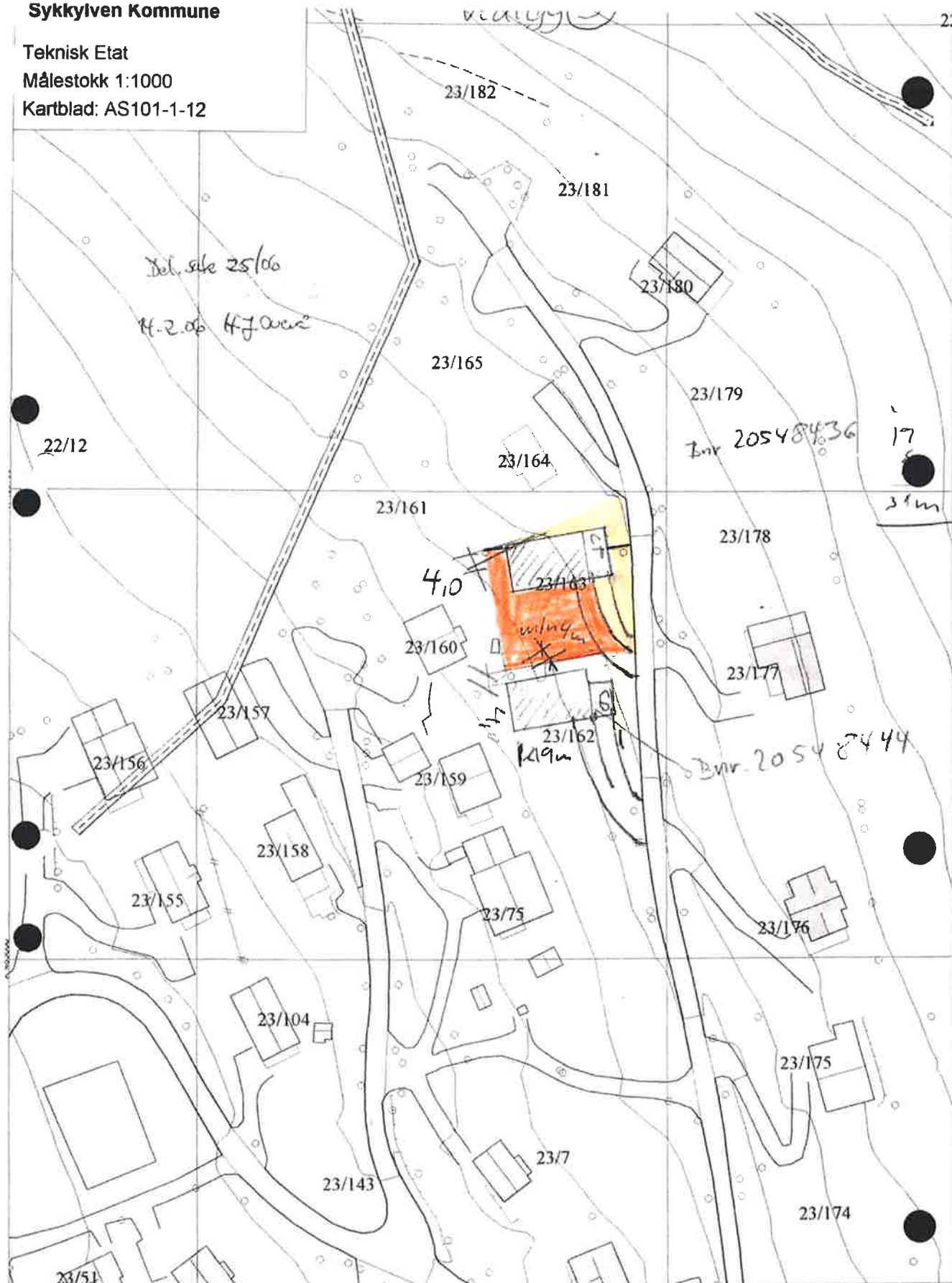
- 1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og planfeikning skal sendast til kommunen i tre eksemplar, eitt av eksemplara skal vera på tinglysingspapir.
- 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
- 3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
- 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrokk med heile tall i teljaren og nemnaren.
- 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
- 7) Det er berre tre rettssiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje leden. Panterett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf § 30.
- 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

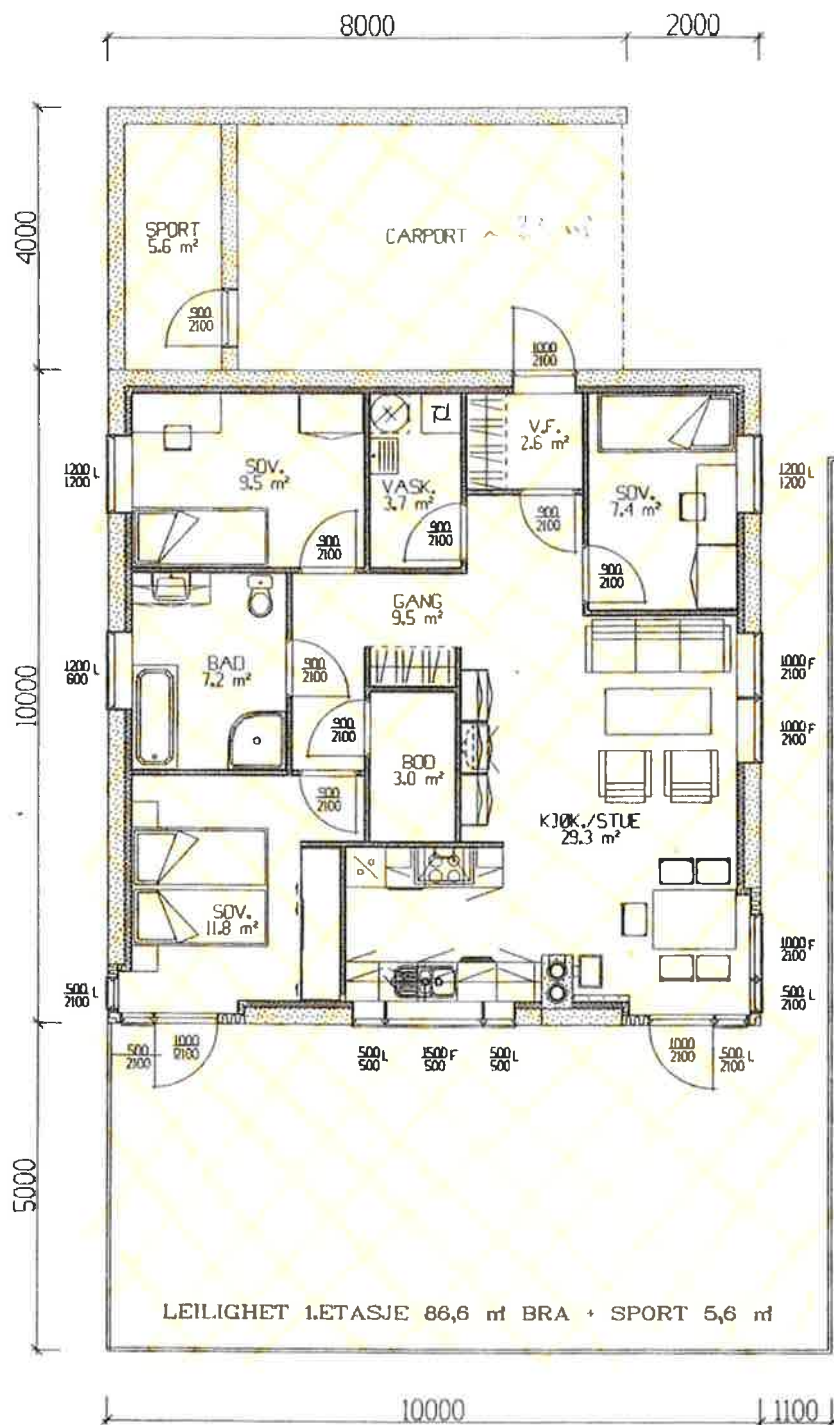
Sykkylven Kommune

Teknisk Etat

Målestokk 1:1000

Kartblad: AS101-1-12





Selsjon 1. 23/163

Vedlegg (7)



Schjor 2. 23/163

Tiltakshaver:

Byggeplass:

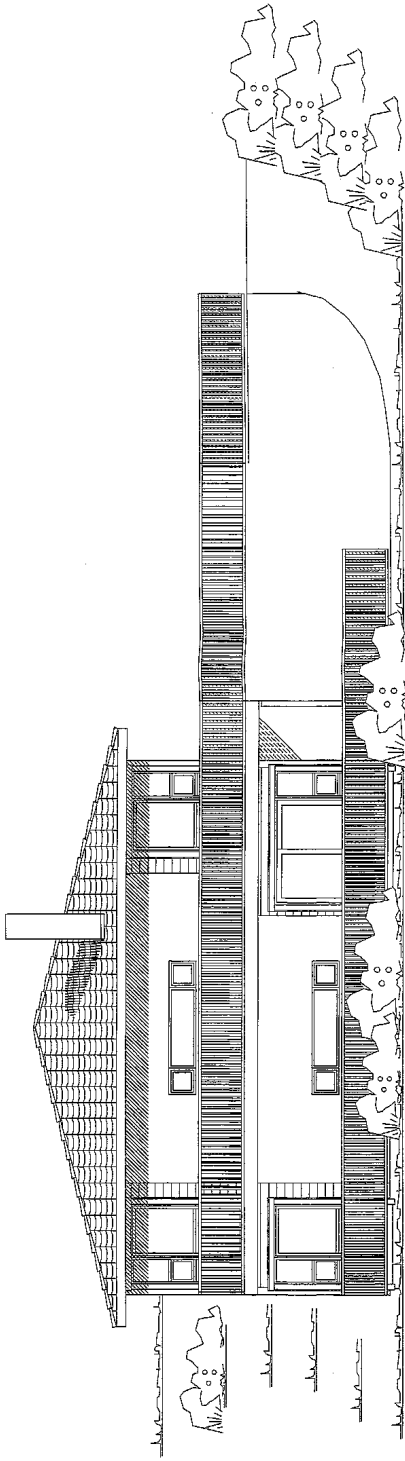
G.nr.:

B.nr.:

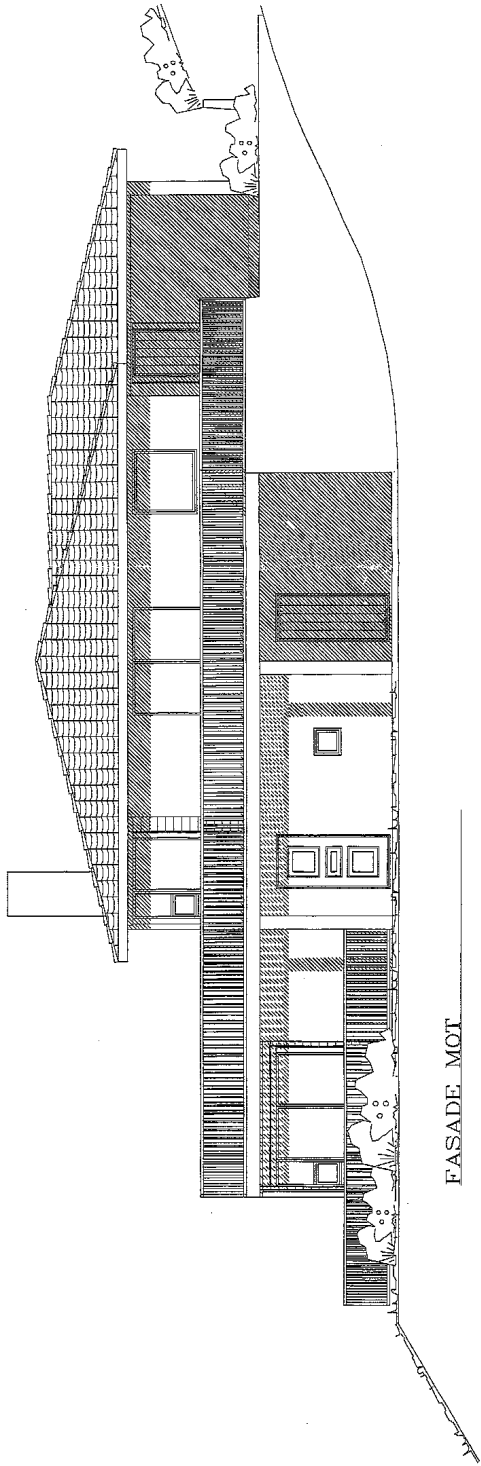
Dato: 08.12.05

Mal 1:100

Vedlegg 6



FASADE MOT



FASADE MOT

Del. 46 25/06
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISETAT 14.2.06 H. J. O. A. 2

Tiltakshaver:

Byggeplass:

G.nr.:

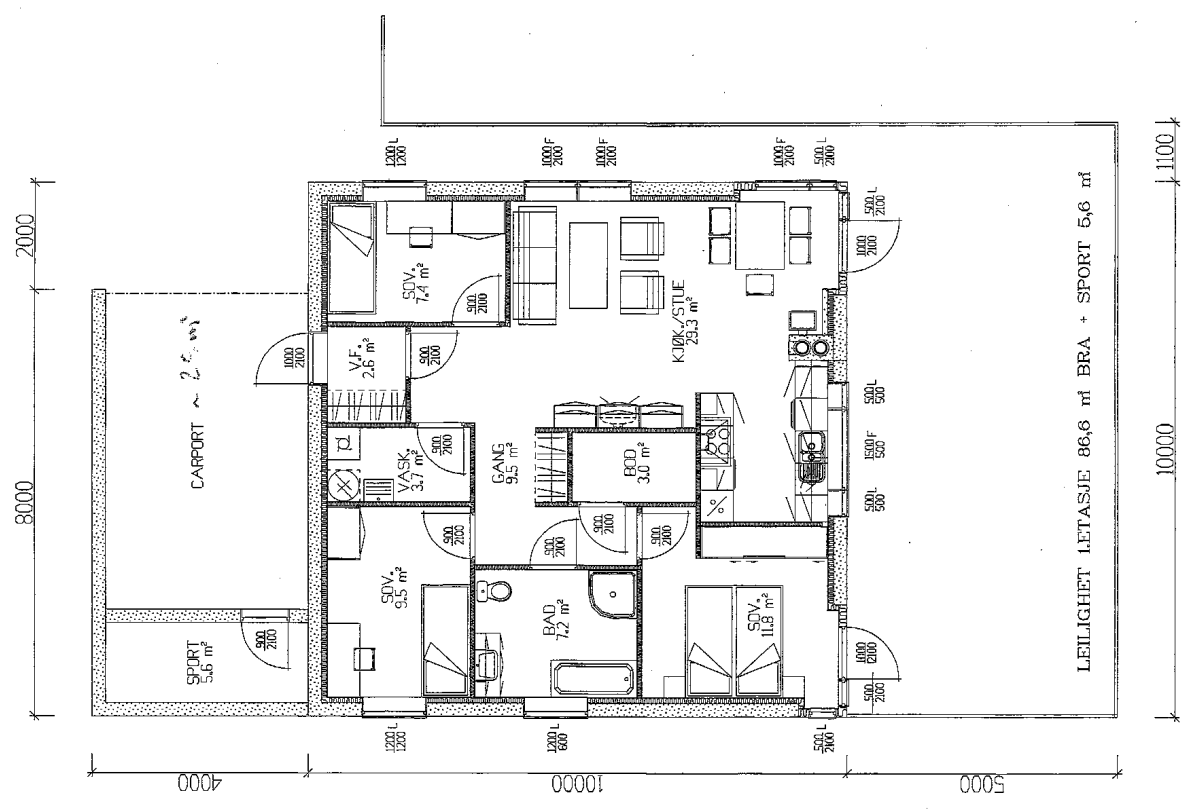
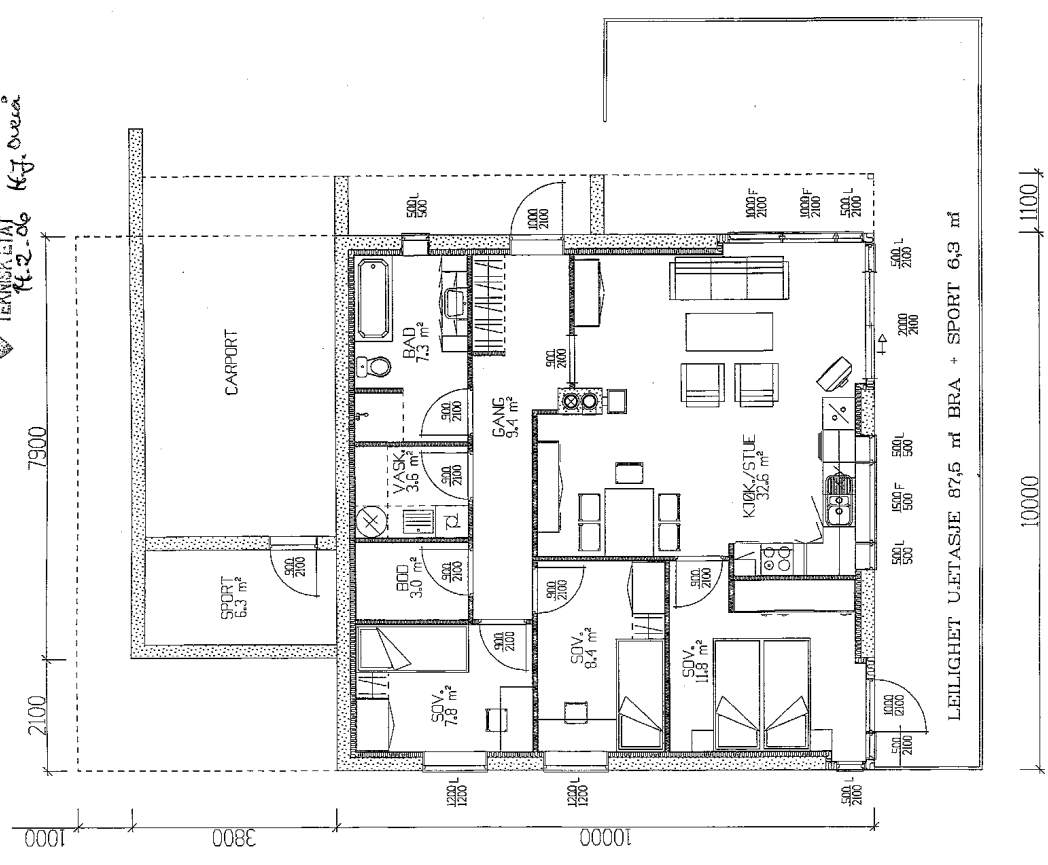
B.nr.:

Dato: 08.12.05

Mål 1:100

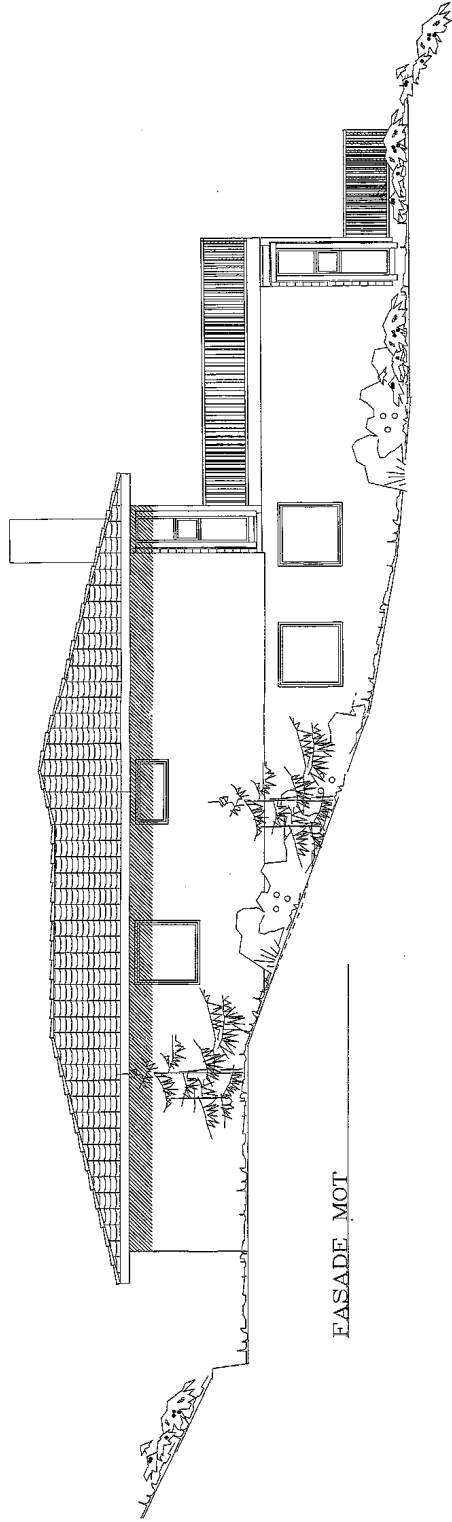
Vedlegg F

Del-ak 25/66
SYKKELVEN KOMMUNE
TEKNISETJEN
14.2.06 K.T. over



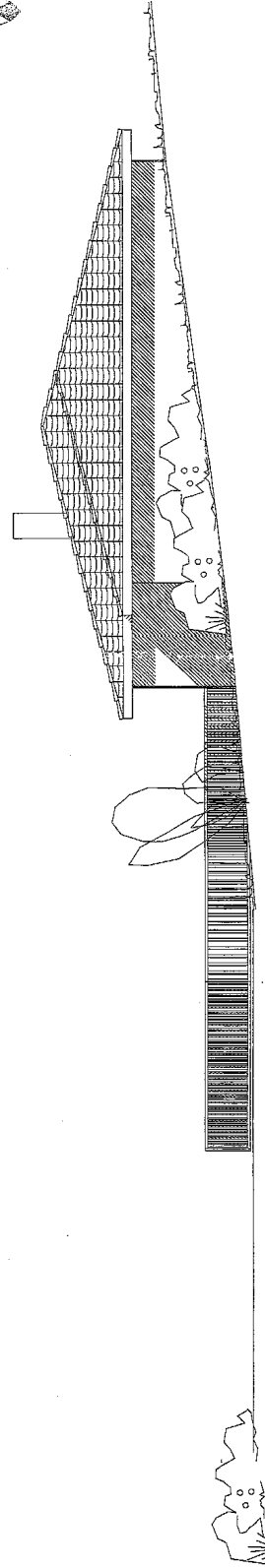
Tiltakshaver:	
Byggeplass:	
G.nr.:	B.nr.:
Dato: 08.12.05	Mal 1:100

Udvalg (S)



FASADE MOT

Del. side 25/06
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14.2.06 14.7.0000



FASADE MOT

Tiltakshaver:

Byggeplass:

G.nr.:

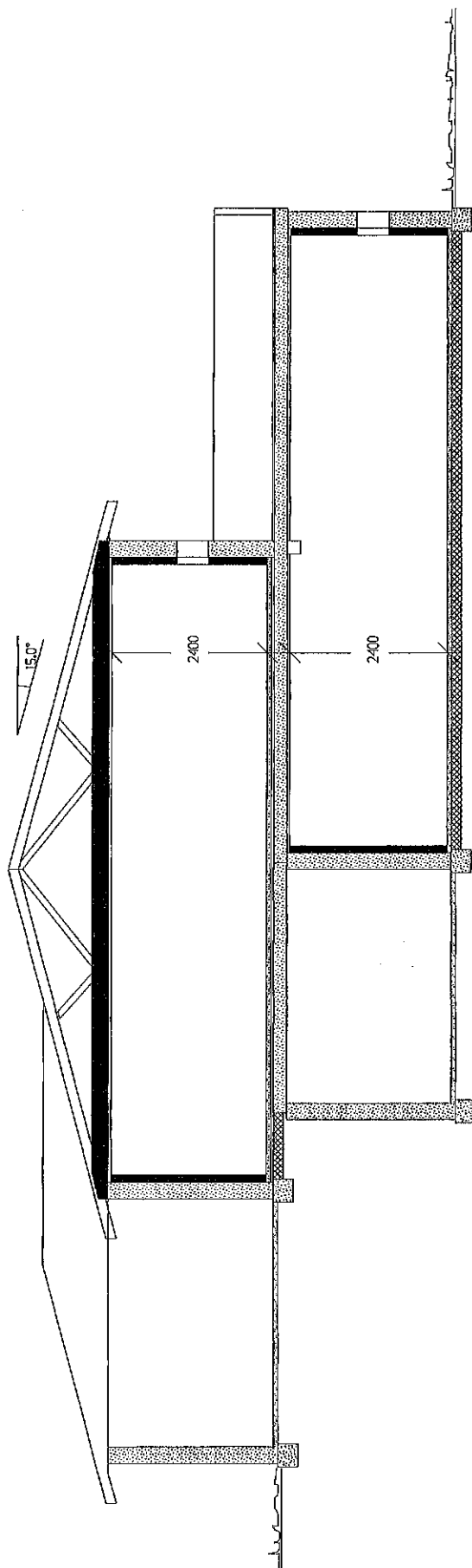
B.nr.:

Dato: 08.12.05

Mal 1:100

Velbygg (4)

Del. 25/06
STAVKYLVEN KOMMUNE
TEKNISKE ETAT
14.2.06 H. J. Aune



Tiltakshaver:	
Byggeplass:	
G.nr.:	B.nr.:
Dato: 08.12.05	Mal 1:100



Dato: 13.01.2010
Arkivref: 2006/34-283/2010
GBNR: 23/163 seksjon 2

Saksbeh.: Hans Jakob Overå

Vedtaksnummer: DT 25/10

SAKSOPPLYSNINGAR

Søknad om ferdigattest for gnr 23, bnr 163 og seksjon 2
Løyve til tiltaket vart gitt den 07.02.2006 (delegert sak 25/06)

Byggestad: Einane, Straumgjerde
Tiltakshavar: Tove Marie Tandstad
Ansvarleg søkjar: Ja-Hus as (firmaet vart slått konkurs etter at ferdigmelding var levert)

Med heimel i plan- og bygningslova § 99 vert det gjeve ferdigattest for nemnde tiltak. Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av motteken ferdigmelding med kontrollerklæringar.

Kontrollansvarleg for utføring har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyve og krav som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av bygningen må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset jf. plan- og bygningslova § 93. Bruksendring krev særleg løyve.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Hans Jakob Overå
saksbehandlar

VEDTEKTER

for sameiet Sameiet Einane 2 GNR 23, BNR 162

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Einane 2.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 23 bnr. 162 i Sykkylven ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husholdningsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilklårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å

følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal

underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

Sykkylven 20.01.2007

for JA-HUS AS
Jan Arvid Berge

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN	Utskriftsdato / klokkeslett:	12.11.2025 kl. 16:01
Gårdsnummer:	23	Produsert av:	Berit Flaten
Bruksnummer:	163	Attestert av:	Sykkylven kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	2		

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 07.02.2007
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 23 / 163
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201093	VÅTMYR STIAN RØNNINGEN		Sørestrandvegen 1134 6222 IKORNNES	1 / 1
Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		201093	VÅTMYR STIAN RØNNINGEN		Sørestrandvegen 1134 6222 IKORNNES	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
Annen referanse				

Seksjonering	07.02.2007			
Seksjonering	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	Avgiver	1528 - 23/163	0	
	Mottaker	1528 - 23/163/0/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	20 548 436	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	236	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse: 07.02.2006
	Nord: 6914481 Øst: 375585	Bruksareal totalt:	236			Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest: 13.01.2010
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest					
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming					

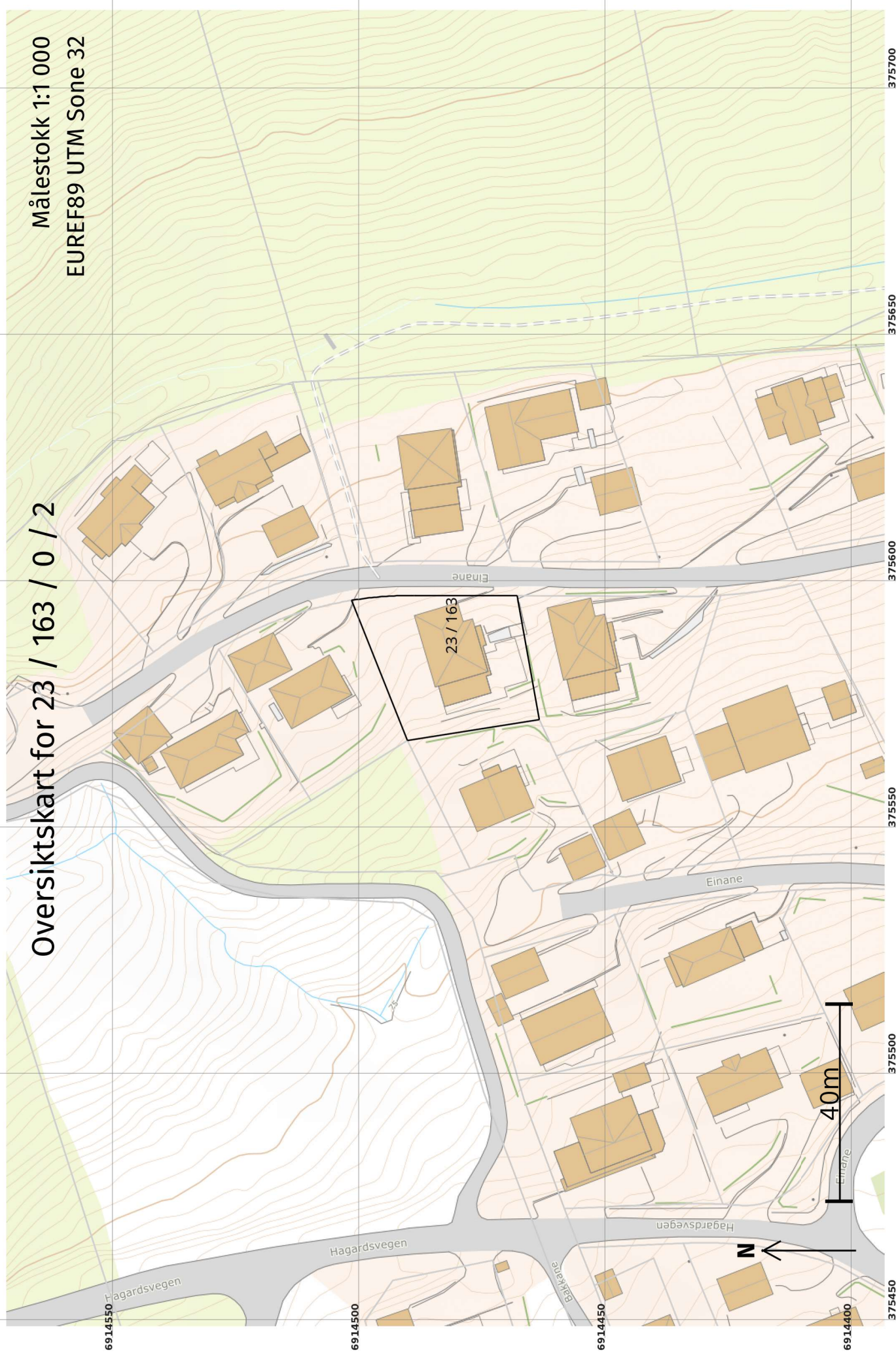
Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
	H01	1	118	0	118	0	0	0
	U01	1	118	0	118	0	0	0

Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	4010 Einane 40	U0101	Bolig	93	3	Kjøkken	1	1	23/163/0/2

Kontaktpersoner	Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	Tiltakshaver		BERGE JAN ARVID	EINANE	6220 STRAUMGJERDE

Oversiktskart for 23 / 163 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



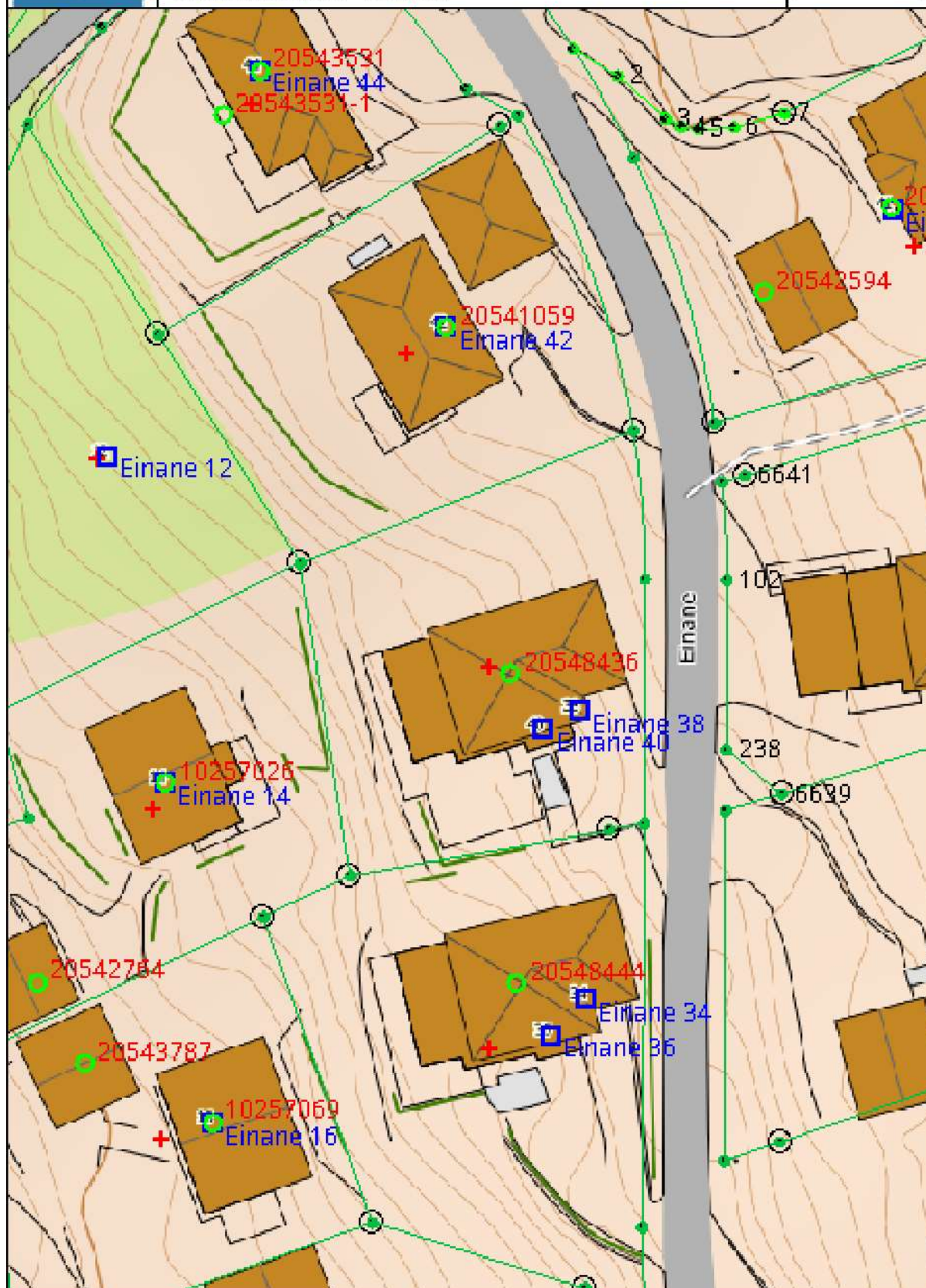


Kartutskrift

Målestokk 1:500

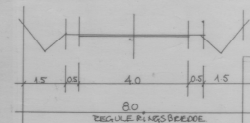


11m

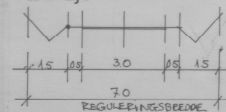




HØVVEDVEG 1.



VEG 2,3



TEGNFORKLARING

Bl. § 25. REGULERINGSMÅL

1. BYGGROMRÅDER

- B1 Boliger U = 0,1 - 0,15
- B2 Boliger U = 0,15 - 0,4
- H Forretninger, kontor m. v.
- I Industri
- O Offentlige bygninger
- Almennyttig formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- J0 Jordbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER

- VEG Kjøreveg
- Gangveg, fortau

4. FRIOMRÅDER

- Park, turveg, leik

5. FAREOMRÅDER

- Flomfarlig areal

6. SPESIALOMRÅDER

- Gravlund

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- Felles avkjørsel/parkeringsplass
- Felles gangveg
- " leikeområde

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Grense for regulering
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Friskitlinje
- Senterlinje regulering

- Omriss av planlagt bygg
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i plan
- Vann



Målestokk Nordpil
0 10 20 30 40 50 M

SAKSBEHANDLING

Bygningrådets/reguleringsrådets vedtak
Utlekking offentlig ettersynstidsrommet
Kommunestyrets vedtak
Stadfesting

Dato	Sign.	Revideringen gjelder/Gjennomgått med	Tegn.
28.03.84			1
15.08.84			2
15.10.84		REVIDERT	3
19.11.84			4
22.03.85	B.H.	Fullført behandling av sak nr. 1182 av 11.11.84 (L)	
08.01.86	A.S.	Innlagt nye tomtebyte, justering av veg nr. 3	
23.11.20	A.S.R.	Endring av reguleringsplan med forenkla prosess, tomt 21 og LEIK3 (delegert sak 625/20)	

SYKKYLVEN KOMMUNE
REGULERINGSPLAN
EINANE
STRAUMGJERDE

Oppdr. nr.

Tegn. nr.

M 1 : 1000

ARK. MNAL JAN FREDRIKSEN
S-PLAN as
6230 SYKKYLVEN TLF 071.52312



SYKKYLVEN KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR EINANE (STRAUMGJERDE)

§ 1.

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense.

Innanfor denne grensa skal bygningar plasserast slik det er vist på kartet, eller etter dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegnene.

§ 2.

Arealbruken innan planen er delt i følgjande område:

1. Byggeområder: Bustader
2. Trafikkområder: Vegar
Fortau
Gangvegar
3. Friområde: Turveg
Park
Leikeområde
4. Spesialområde Trafokiosk

§ 3.

BUSTADOMRÅDE

Bustadane skal vere frittliggande einebustader.

Alle bustadane bør ha mønetak.

Bustadane kan oppførast i inntil 2 høgder. (Jfr. byggeføresegn. kap. 26 pkt. 21).

Det terrenget tilseier det, kan sokkelhøgd innreiast til bustadføremål i samsvar med byggeføresegnene.

Garasje skal som hovudregel plasserast som vist i reguleringsplanen. Der terrenget, vegetasjon eller andre spesielle grunnar tilseier det, kan bygningsrådet gi løyve til andre løysingar. Garasje kan berre byggast i ei høgd med grunnflate ikkje over 50 m². Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggast samstundes med huset.

Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn eller på felesareal.

Ved handsaming av byggemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk.

Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjonen og naturlege terrengformasjonar. Om ny planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder eller mishag for den offentlege ferdsle.

§ 4.

FRIAREAL

Innan friareal kan det oppførast bygg eller konstruksjonar som har med lek, idrett eller sport at gjere. Det skal spesielt leggjast vekt på at desse ikkje er til hinder for fri ferdsle. Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve godkjenne byggearbeidet.

§ 5.

TRAFIKKOMRÅDE

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på totemark.

Det er i planen innregulert ein del gangveggar.

Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra (over 0,5m).

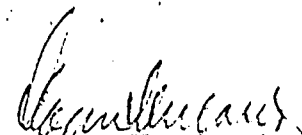
§ 6.

Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved private servitutter å etablere tilhøve som er i strid med reguleringsføresegnene.

§ 7.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan der særlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsrådet. Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfesta i Molde
den 10.12.86


Magne Nerland
avdelingsleiar

Tillegg i føresegnene for Reguleringsplan for Einane (15281986004) i samband med vedtak i delegert sak 625/20 «23/177 - Behandling av endring av Reguleringsplan for Einane med forenkla prosess».

§ 8.

Gangsti frå «VEG3» til «LEIK 3» skal opparbeidast med minimum 1 meters bredde og skal ha toppdekke grus/fast dekke. I formålsgrensa mellom «LEIK 3» og tomt 21 skal det settast opp eit fysisk skilje (for eksempel gjerde, mur, hekk m.v).

§ 9.

Rekkjefølgjekrav: Gangsti til «LEIK 3» og fysisk skilje mellom «LEIK 3» og tomt 21, jf. § 8, skal vere opparbeida før det kan settast i gang byggetiltak på bustadarealet som i delegert sak 625/20 er tillagt tomt 21.

Føresegner sist endra 23.11.2020.



Bjarte Hovland
Einingsleiar teknisk



Einane 40

Nabolaget Straumgjerde - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Tandstad skule	10 min
Linje 110, 250, 260	0.9 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 42 min

Skoler

Velledalen Montessoriskule (1-7 kl.)	8 min
73 elever, 6 klasser	6.9 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	11 min
80 elever, 6 klasser	8 km
Aure barneskule (1-7 kl.)	12 min
387 elever, 23 klasser	9.3 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min
304 elever, 24 klasser	8.8 km
Sykkylven vidaregåande skule	11 min
250 elever, 17 klasser	8.8 km
Stranda vidaregåande skule	23 min
230 elever	25.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

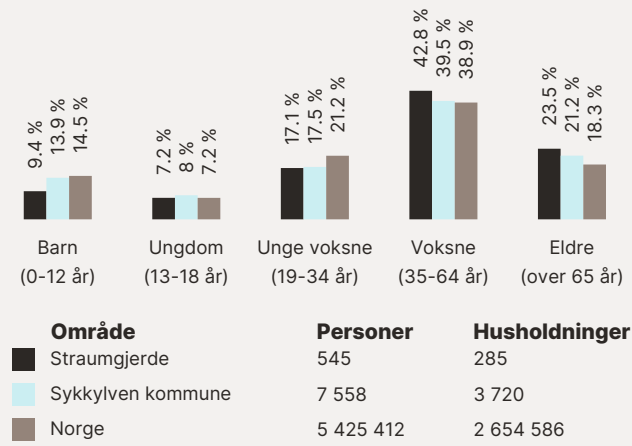


Naboskapet
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Velledalen naturbarnehage (1-5 år)	8 min
23 barn	6.9 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	10 min
34 barn	7.9 km
Vikedalen barnehage (1-5 år)	11 min
53 barn	8.3 km

Dagligvare

Bunnpris Straumgjerde	12 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km
Nærbutikken Velledalen	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100

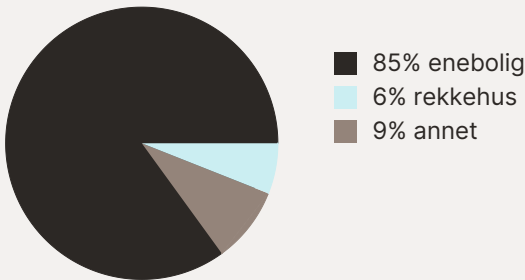


Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Tandstad skule Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 1.1 km
⚽ Slettegjerde fotballbane Fotball	22 min 🚶 1.9 km
🏊 Family Sports Club Sykkylven	9 min 🚗
🏊 Stranda Treningssenter	25 min 🚗

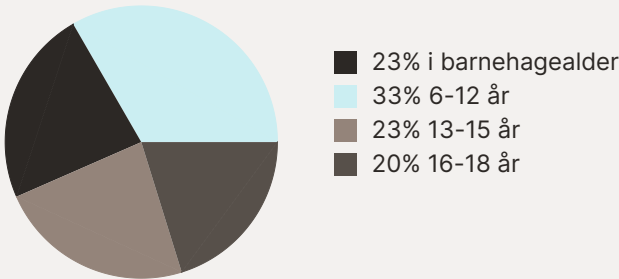
Boligmasse



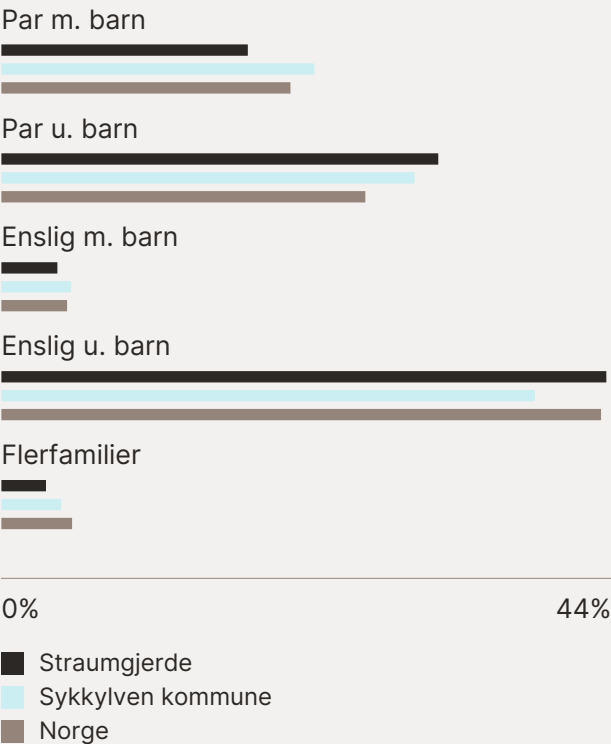
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	1 t 20 min 🚗
📺 Vitusapotek Sykkylven	10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

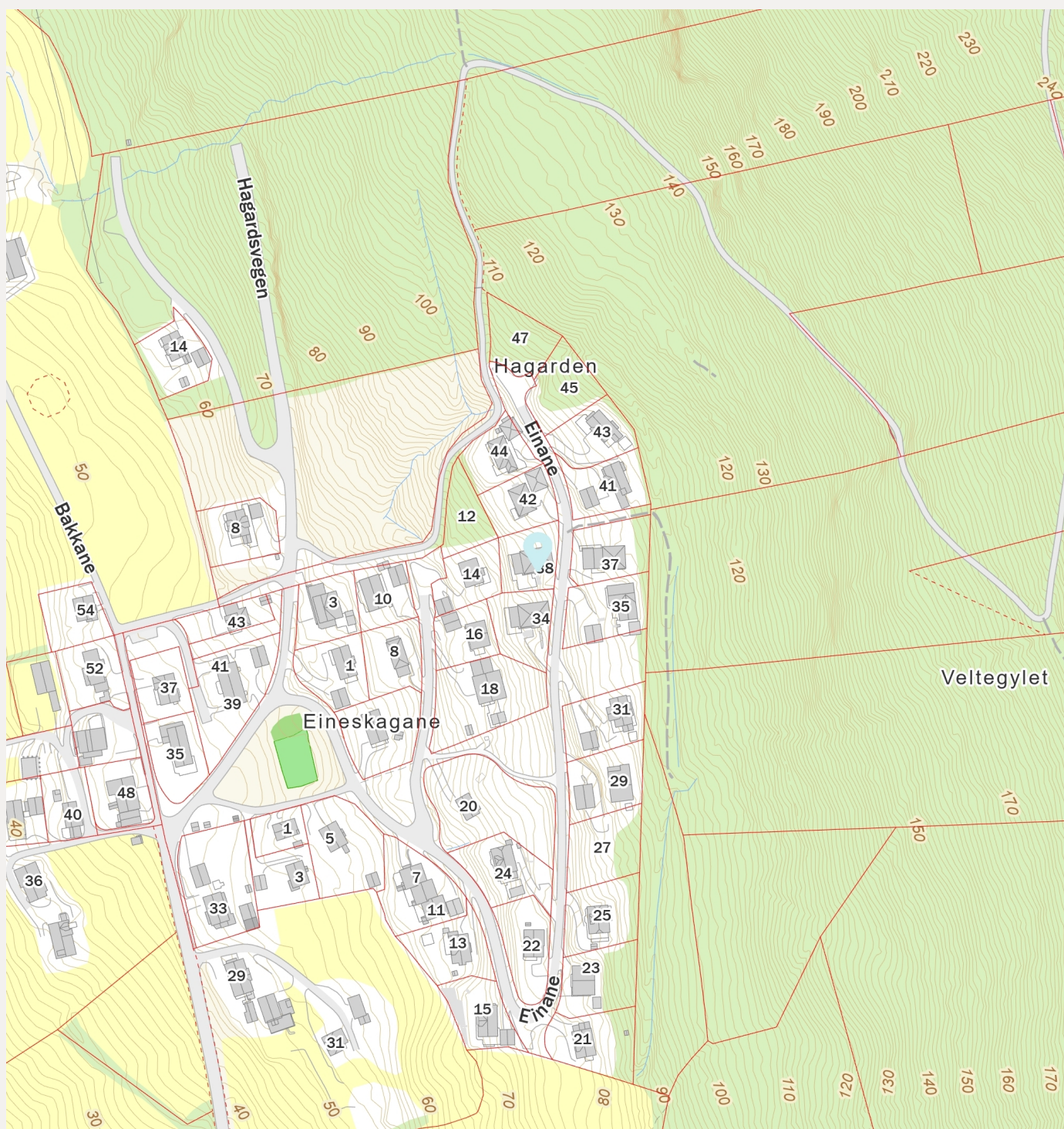
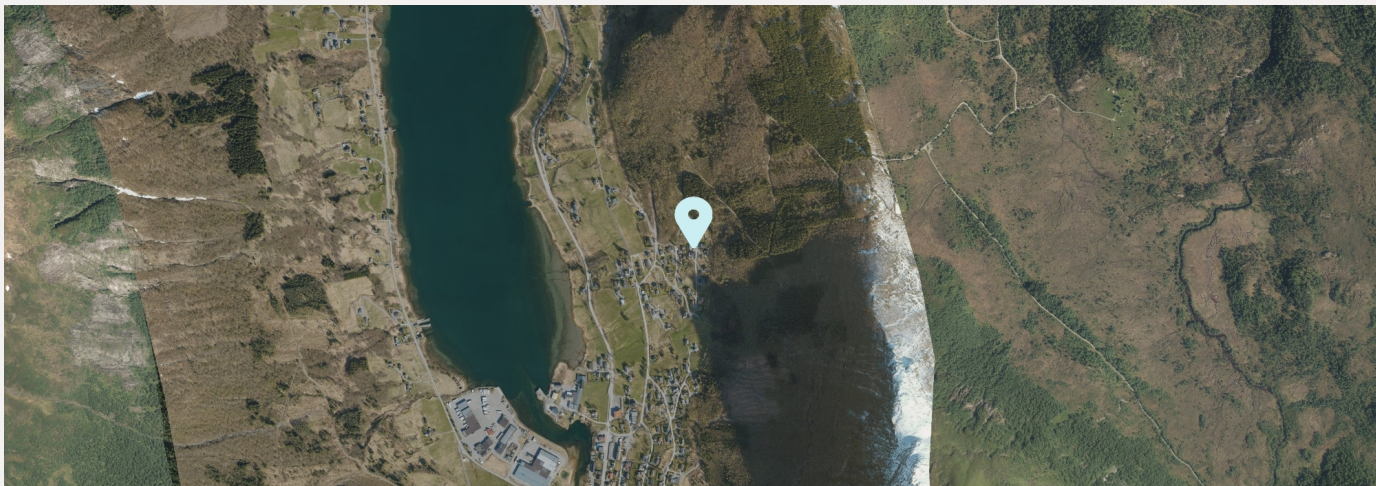


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Som kunde hos oss kan du låne
vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&
PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.