

# FRITIDSBOLIG ÅSØYA 12

Åsøya 12, 7255 Sundlandet



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | INGEN AVVIK                 |
| 6 | TG 1  | INGEN VESENTLIGE AVVIK      |
| 7 | TG 2  | VESENTLIGE AVVIK            |
| 0 | TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 2 | TG iu | IKKE UNDERSØKT              |

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:247, Bnr: 8           |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Karl Bernhard Stedenfeldt |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                           |
| <b>Festenr:</b>              |                           |
| <b>Andelsnr:</b>             |                           |
| <b>Tomt:</b>                 | 1 128 m <sup>2</sup>      |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                           |
| <b>Adkomst:</b>              | PRIVAT                    |
| <b>Vann:</b>                 | PRIVAT                    |
| <b>Avløp:</b>                | PRIVAT                    |
| <b>Regulering:</b>           |                           |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                           |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | IF forsikring             |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                           |
| <b>Byggeår:</b>              | 2004                      |

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

|                |            |
|----------------|------------|
| Befaringsdato: | 25.03.2026 |
|----------------|------------|

## Forutsetninger:

- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktigelsen.

## Oppdragsgiver:

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Björg Stedenfeldt og Karl Bernhard Stedenfeldt |
|------------------------------------------------|

## Tilstede under befaringen:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2 fuktmåler |
|---------------------|---------------------------|

## OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.

## OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført i 2004 med 1. etasje og loftetasje. Står på støpte pilarer. Trekonstruksjon i vegger er isolert bindingsverk med liggende kledning. Saltak med shingel på tak. Tre i etasjeskille. Vinduer med 2 lags isolerglass.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bolig har hatt godt normalt vedlikehold

## ANNET:

## DOKUMENTKONTROLL:

- Det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

## 1 etasje:

VF: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i tak.  
Stue: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i tak.  
Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i tak.  
Bad: Flis på gulv og på vegger. Lasert panel i taket.  
Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i tak.  
Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i tak.  
Utvendig bod: Malt sponplater på gulv. Ubehandlet panel på vegger og tak

## 2 etasje:

Loftstue/Trapp: Laminat på gulv. Beiset panel på vegger. Malt panel i tak.  
Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak.  
Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak.  
Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVIK**

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

**GULV:**

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

**VEGG/HIMLING:**

- Vegger og tak med normal slitasje.  
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

**INNERDØRER**

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

**TRAPPER:**

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.  
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.  
- Mangler håndløper  
- UTVENDIG BOD  
- Det er montert varmtvannbereder i utvendig bod.  
- Rørfordelingsskap er montert i utvendig bod.  
- Det er sluk i boden med det er ikke belegg på gulv  
- Bod er ikke et våtrom

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1 Etasje    | 75    | 7     |       | 124 |
| 2 .Etasje   | 32    |       |       | 6   |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 107   | 7     |       | 130 |
| SUM BRA     | 114   |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:             | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---------------------|-------|-------|-------|-----|
| Frittliggende Uthus |       | 14    |       |     |
|                     |       |       |       |     |
| SUM BYGNING         |       | 14    |       |     |
| SUM BRA             | 14    |       |       |     |

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

1. Etasje: VF, Gang/trapperom, Stue, Kjøkken, Bad og 2 Soverom
  2. Etasje: Loftstue med trapperom og 3 soverom
- 

**BRA-e:**

Utvendig bod og frittstående bod

---

**MERKNADER OM AREAL:**

- Ikke medregnet i BRA der rommene ikke har takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter.
- Trapperom er medregnet i arealet

**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

**AREAL**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud
- 

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående bod

- Frittstående bod som står på søyler
  - Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Sal takkonstruksjon med plassbyggede sperrer i tre, utvendig tekket med shingel. Shingel er noe mosegrodd
-

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sveinung Gjønnes**

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

25/03/2026



Sveinung Gjønnes



## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fundamentering er utført med søylefundamenter. Det er ikke registrert høydeavvik på etasjeskille, og konstruksjonen fremstår som stabil ved befaring. Det er ikke påvist synlige skader eller avvik av betydning.

**Merknader:**

Normal utførelse og belastning uten tegn til svikt eller setningsskader. Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold og jevnlig observasjon.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er oppført på naturtomt i skrått terreng. Terrengforholdene vurderes som ivaretatt, med svak helning fra bygget og uten kjellerkonstruksjon.

**Merknader:**

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og observasjon av terrengforhold.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med isolasjon og utvendig kledning av liggende panel. Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller tegn til fukt ved befaring. Lufting bak kledning er ikke verifisert uten inngrep, og må vurderes ut fra byggeskikk på oppføringstidspunktet.

**Merknader:**

Ingen spesielle risikoforhold registrert. Skjulte forhold som lufting kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og jevnlig visuell kontroll.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ytterdører fra byggeår 2004. Det er ikke registrert punkterte glass. Utvendig omramming er utført uten oppbrett på beslag. Løsningen vurderes som sårbar for fuktbelastning.

**Merknader:**

Mangelfull detaljering ved beslag og omramming som ikke sikrer tilstrekkelig bortledning av vann fra konstruksjonen.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler. Skorstein over tak er beslått med beslag. Taket er kun visuelt vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Det er ikke montert godkjent takstige. Ildsted er ikke vurdert. Takrenner og nedløp er utført i stål. Det er mose på taket på inngangsparti

**Merknader:**

Manglende montering av forskriftsmessig takstige.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2004

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket er opplyst å være utført av tro. Det er ikke etablert tilkomst til undertaket, da taket er tekket med shingel og konstruksjonen er lukket med innvendig panel. Undertak og tilhørende konstruksjoner er derfor ikke inspisert. Årsak: er manglende inspeksjonsmulighet grunnet lukket konstruksjon uten adkomst.

**Merknader:**

Risiko:

Det foreligger usikkerhet knyttet til undertakets tilstand, herunder eventuell fuktpåvirkning, lekkasjer eller begynnende råteskader som ikke lar seg avdekke uten inngrep.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre økt skadeomfang før tiltak iverksettes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet ved fremtidige arbeider, eller foreta nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller skader. Jevnlig utvendig kontroll av takteking anbefales.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Loftsetasje er innredet. Det er ikke tilkomst til selve konstruksjonen da loftet er fullt ut innredet. Konstruksjonen er derfor ikke inspisert. Tilstrekkelig lufting av yttertaket kan ikke konstateres uten inngrep og vurderes ut fra byggeskikk på oppføringstidspunktet. Årsak er manglende inspeksjonsmulighet som følge av innredet loft uten tilgjengelig adkomst til konstruksjonen.

**Merknader:****Risiko:**

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand, herunder eventuell fukt, kondens eller mangelfull lufting som ikke lar seg avdekke uten inngrep.

**Konsekvens:**

Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre økt skadeomfang før tiltak iverksettes.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet ved fremtidige arbeider, eller foreta nærmere undersøkelser ved mistanke om avvik. Jevnlig observasjon av innvendige overflater anbefales med hensyn til tegn på fukt eller kondens.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue, oppført i solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Overflater fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm, hvilket er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm.

**Merknader:**

Aldersrelatert slitasje og værpåvirkning, samt utførelse etter tidligere forskriftskrav.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger er flislagt og himling er utført med lasert panel. Det er ikke registrert riss, sprekker, bom eller fuktskader ved befarig. Rommet har mekanisk avtrekk og ventil som kan åpnes. Bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****Årsak:**

Normal bruksslitasje og alder.

**Risiko:**

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning over tid. Manglende fuging bak servant kan medføre lokal fuktpåvirkning.

**Konsekvens:**

Overflater kan få redusert levetid dersom ventilasjon og tetting ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via spalte under dør. Det bør fuges bak servant for å hindre vanninntrengning. Jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater anbefales.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv er utført med flis og varmekabler. Gulvet fremstår tilnærmet flatt med kun lokalt fall mot sluk. Fallforhold er ikke målt da sluk er plassert under dusjkabinett. Dørterskel er tilnærmet i nivå med flislagt gulv. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

**Merknader:**

Utilstrekkelig falloppbygging og manglende høydeforskjell ved dørterskel i forhold til dagens anbefalte løsninger.

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

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra ca. 2004. Membranen er ikke synlig da den er en innebygget bygningsdel. Det er plastsluk med vannlås. Sluk er delvis utilgjengelig grunnet dusjkabinett. Selvklebende mansjett kan ikke verifiseres klemt under slukring. Det er boret hull til tilstøtende rom (bod), og det er ikke registrert fukt i vegg mot bad. Fuktkontroll er utført med målt vektprosent på 7,8 %, hvilket ikke indikerer unormale forhold. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter. Membranløsningen har passert halvparten av forventet levetid.

**Merknader:**

Alder på membran og manglende dokumentasjon. Begrenset tilgjengelighet til sluk og detaljer.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Innredningen er fra byggeår 2004. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje og uten vesentlige avvik ved befarings. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktsøk på gulv foran benk og ved kjøleskap viste ikke forhøyede fuktverdier.

**Merknader:**

Normal aldring og bruksslitasje.

Risiko:

Ingen spesielle risikoforhold registrert utover normal slitasje. Utestede hvitevarer kan ha skjulte funksjonsavvik.

Konsekvens:

Ingen kjente konsekvenser per befaringsstidspunkt.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og tilkoblinger.

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Rørøpplegg er fra byggeår 2004. Vannrør er utført som rør-i-rør-system. Avløpsrør er utført i plast (PVC) og stål. Anlegget er kun visuelt besiktiget. Avløpskapasitet og luktforhold fremstår som tilfredsstillende ved befarings.

**Merknader:**

Årsak:

Normal utførelse i henhold til byggeår, med aldersrelatert slitasje.

Risiko:

Skjulte rørføringer medfører begrenset inspeksjonsmulighet. Med økende alder øker risiko for lekkasjer og slitasje på komponenter og sanitærutstyr.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan oppstå skjult i konstruksjoner og medføre fuktskader før de oppdages.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av anlegget. Det må påregnes gradvis utskifting av sanitærutstyr og komponenter over tid. Ved behov for nærmere vurdering anbefales kontroll av kvalifisert rørlegger.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2004 med kapasitet ca. 198 liter. Berederen er plassert i rom med sluk, men uten belegg eller annen form for vanntett overflate. Det er ikke registrert synlige tegn til avdrypp eller fuktskader ved befarings.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Aldersrelatert slitasje og oppnådd forventet brukstid. Manglende vanntett sjikt i rommet.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og/eller spalteventiler i vinduer. Det er etablert avtrekk på bad. Ventilasjonsanlegget er ikke dokumentert inspisert eller rengjort. Luftutskiftning vurderes som begrenset sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

**Merknader:**

Eldre ventilasjonsprinsipp med naturlig ventilasjon, som gir mindre kontrollert luftutskiftning enn moderne løsninger.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Store deler av anlegget er skjult bak vegger og himling, og disse delene har derfor ikke vært tilgjengelige for kontroll. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse, endringer eller godkjenning. Anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For nærmere gjennomgang og vurdering av el-anlegget anbefales det å kontakte autorisert elektroinstallatør.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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

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

## TILLEGGSOPLYSNINGER:

Trapp til loft har ikke retur gelender og er bratt trapp.

## LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1   | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | <p>Risiko:<br/>Økt risiko for vanninntrenging rundt vinduer og overganger mot vegg, særlig ved slagregn og vedvarende fuktbelastning.</p> <p>Konsekvens:<br/>Fuktinntrenging kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på både vinduer og veggoppbygning.</p> <p>Anbefalt tiltak:<br/>Det anbefales utbedring av beslag og omramming med korrekt oppbrett og detaljering for å sikre tilfredsstillende vannavrenning. Videre bør forholdet følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.</p> |
| 4.1   | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <p>Risiko:<br/>Manglende takstige gir økt risiko ved ferdsel og vedlikehold på tak, samt begrenset mulighet for sikker kontroll av tak og skorstein.</p> <p>Konsekvens:<br/>Økt personrisiko og avvik fra gjeldende krav. Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle skader ikke avdekkes.</p> <p>Anbefalt tiltak:<br/>Det anbefales montering av godkjent takstige i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre trygg adkomst for inspeksjon og vedlikehold.</p>                                        |
| 6.1   | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <p>Risiko:<br/>Grønske og svertesopp kan gi økt fuktbelastning og glatte overflater. Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.</p> <p>Konsekvens:<br/>Redusert sikkerhet ved bruk av veranda. Overflater kan forringes ytterligere dersom vedlikehold ikke gjennomføres.</p> <p>Anbefalt tiltak:<br/>Det anbefales rengjøring og overflatebehandling av veranda. Rekkverk bør oppgraderes til gjeldende høydekrav for å ivareta sikkerhet. Jevnlig vedlikehold må påregnes.</p>                                 |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## EIERSKIFTERAPPORT™

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>Risiko:<br/>Manglende fall og høydeforskjell øker risiko for vannansamling på gulv og mulig vannutrenning til tilstøtende rom ved lekkasje eller overbelastning.</p> <p>Konsekvens:<br/>Økt sannsynlighet for fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak:<br/>Det anbefales nærmere kontroll av fallforhold ved fremtidig utskifting av dusjløsning. Ved oppgradering av bad bør korrekt fall og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel etableres i henhold til gjeldende krav. Jevnlig tilsyn anbefales.</p>                                                                                                                                   |
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>Risiko:<br/>Eldre membran har økt sannsynlighet for svikt. Manglende dokumentasjon og utilgjengelige detaljer gir usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet, spesielt rundt sluk og gjennomføringer.</p> <p>Konsekvens:<br/>Ved svikt i membran kan det oppstå fukt- og vannskader i konstruksjonen, med potensielt skjulte skader og behov for omfattende utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak:<br/>Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Sluk bør gjøres tilgjengelig for rengjøring. Ved oppgradering av bad må det påregnes etablering av nytt tettesjikt i henhold til dagens krav. Manglende dokumentasjon bør tas hensyn til ved videre bruk og eventuell oppgradering.</p> |
| 10.2  | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>Risiko:<br/>Bereder har passert normal forventet levetid (ca. 20 år), noe som gir økt risiko for lekkasje. Manglende vanntett gulv kan medføre at vann ikke ledes kontrollert til sluk ved lekkasje.</p> <p>Konsekvens:<br/>Ved lekkasje kan vann spre seg til tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader, selv om sluk er tilstede.</p> <p>Anbefalt tiltak:<br/>Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannsbereder. Det bør vurderes tiltak for bedre lekkasjesikring, eksempelvis vanntett gulv eller oppsamling med avledning til sluk. Jevnlig kontroll av bereder og tilkoblinger anbefales frem til utskifting.</p>                                                       |
| 10.5  | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | <p>Risiko:<br/>Begrenset luftutskiftning kan medføre opphopning av fukt og dårligere innneklima, særlig i våtrom og rom med høy belastning.</p> <p>Konsekvens:<br/>Økt risiko for kondens og fuktproblematikk over tid, samt redusert luftkvalitet.</p> <p>Anbefalt tiltak:<br/>Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft, eksempelvis via ventiler. Funksjon på eksisterende avtrekk bør kontrolleres. Ved oppgradering av boligen bør det vurderes etablering av mer moderne ventilasjonsløsning.</p>                                                                                                                                                                                       |