

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

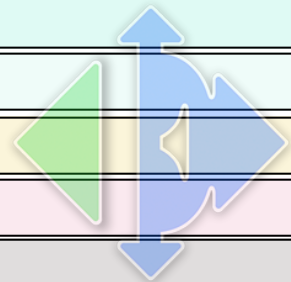
Toadalsvegen 42, 5584 BJOA



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
11	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:254, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Bjørn Harald Rørtveit
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1978

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 17.3.2026**Forutsetninger:**

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.
Normal slit og elde beskrives ikke.
Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.
er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.
Arealene er oppmålt innvendig (BRA)
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.
Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.
Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.
Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.
Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.
Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppdragsgiver: Bjørn Harald Rørtveit**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Skrånende pent opparbeidet tomt med beplantning, plen og støpte uteområder.
Parkering i egen oppkjørsel

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på støpt grunnmur.
Bindingsverk med ytterkledning av tre.
Saltakskonstruksjon med yttertekking av takstein

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligens generelle tilstand er bra og det registreres ingen vesentlige avvik som krever umiddelbar utbedring. Noe skjevheter i gulver registreres og enkelte svikt i laminatskjøter.

ANNET:

Oppvarming:
- vedovn
- elektrisk
- varmekabler
- varmepumpe

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for takstmann på befaringstidspunkt

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

Bolig og har slette malte vegger og tak i 1 etg, panel i 2 etg.
Laminat på gulv.
Bad og vaskerom har flis på gulv. Slette malte vegger med flis i dusjnise.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	46			
2 etg	57			11
SUM BYGNING	103			11
SUM BRA	103			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Naust		24		
Anneks		22		
SUM BYGNING		46		
SUM BRA	46			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etg:
Bad/vaskerom, 3 soverom, bod og gang
2 etg:
Stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

BRA-e:

Anneks og naust.

MERKNADER OM AREAL:

På naust er halvparten av bygget målt opp og tatt med i areal, da dette er en del av et sameie. Naust og anneks er ikke nærmere undersøkt

GARASJE / UTHUS:

Anneks oppført i bindingsverk på støpt plate. Ytterkledning i tre og papptak på pulttakskonstruksjon.
Anneks er antatt bygget nytt i 2018.
Annekset er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

20/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse:

Boligen er satt på støpt grunnmur. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater i kjeller samt utvendig visuell kontroll av boligen for å avdekke eventuelle setninger eller konstruksjonsavvik.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fuktsikring er utført med noe knotteplast og noe beslag.

Det registreres enkelte overfladiske riss i murpuss.

Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, sammen med inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under terreng.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller svikt/vanninnsig gjennom grunnmuren.

Dreneringen vurderes å fungere som tiltenkt. Synlig knotteplast på utsiden på én side. Det er også skåret beslag ned i betongplattning på oppsiden av huset.

Vurdering:

Grunnmur og fundament er fra byggeåret og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon. Overfladiske riss i murpuss vurderes som normale for alder og konstruksjonstype.

Fuktsøk i tilgjengelige flater viser ingen tegn til fuktinnsig, og dreneringen ser ut til å fungere etter hensikten basert på synlige forhold.

Manglende full inspeksjonsmulighet, alder på konstruksjonen og begrenset dokumentasjon gir likevel usikkerhet rundt skjulte forhold.

Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av grunnmur og puss.

Drenering og fuktsikring under terreng ikke tilgjengelig for kontroll.

Opprinnelig konstruksjon fra 1953 med eldre løsninger.

Risiko:

Risiko for skjulte fuktforhold i konstruksjon under terreng.

Overfladiske riss kan utvikle seg ved bevegelser eller frostpåvirkning.

Dreneringens tilstand kan ikke verifiseres fullt ut uten graving.

Fuktsikring med knotteplast og beslag kan være delvis og ikke helhetlig utført.

Konsekvens:

Potensielle fremtidige kostnader dersom drenering eller grunnmur svekkes.

Risiko for fuktinnsig ved økt grunnvann eller kraftig nedbør.

Behov for tiltak dersom riss utvikler seg eller fukt registreres senere.

Anbefalt tiltak:

Overvåke riss i murpuss og utvendige overflater.

Kontrollere kjeller jevnlig for endringer i fuktforhold.

Vurdere dreneringsutskifting eller forbedring ved tegn til fuktinnsig.

Sikre at fuktsikring (knotteplast/beslag) er korrekt avsluttet og ikke skaper vannlommer.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Terrengnet heller noe ned mot boligen på oppsiden.

Vurdering:

Fall mot bygningen på oppsiden gir økt risiko for at overflatevann ledes inn mot grunnmur og dreneringssystem. Selv om det ikke er registrert fuktinnsig i grunnmur eller kjeller, vurderes terrengutformingen som et avvik som kan påvirke fuktbelastningen over tid.

Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av økt risiko for vannpåvirkning mot konstruksjon under terreng.

Årsak:

Naturlig terrengformasjon som leder vann mot bygningen.

Manglende eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur.

Risiko:

Økt belastning på drenering og fuktsikring.

Risiko for fuktinnsig i grunnmur ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Potensiell påvirkning på kjellerrom over tid.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader dersom drenering svekkes.

Økte vedlikeholdskostnader ved forverring av forholdene.

Redusert levetid på dreneringssystemet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere terrengtilpasning for å sikre fall bort fra boligen.

Kontrollere drenering jevnlig, spesielt ved kraftig nedbør.

Sørge for at overflatevann ledes bort fra grunnmur via renner, grøfter eller terrengjustering.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Boligen har stående ytterkledning i tre, antatt fra byggeår. Kledningen er visuelt inspirert fra bakkenivå. Overflatene fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i god stand sett i forhold til alder. Det registreres enkelte tørkesprekker i treverket. Det ble ikke observert synlig museband i overgang mellom kledning og grunnmur.

Vurdering:

Ytterkledningen viser normale aldringstegn, men registrerte tørkesprekker og manglende synlig museband innebærer forhold som avviker fra dagens byggeskikk. Selv om kledningen fremstår som funksjonell, vurderes risikoen for fuktopptak og skadedyrinntrengning som forhøyet. Inspeksjonen er begrenset til observasjoner fra bakkenivå, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Årsak:

Naturlig aldring og uttørking av treverk over tid.
Mulig manglende etablering av museband ved opprinnelig bygging, eller at dette er skjult av terreng/utforming.
Normal vær- og klimabelastning for området.

Risiko:

Økt risiko for fuktopptak i treverket ved videre utvikling av tørkesprekker.
Risiko for inntrengning av smågnagere og insekter dersom museband faktisk mangler.
Risiko for skjulte skader bak kledningen som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon fra bakkenivå.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av råteskader i kledning og bakliggende konstruksjon over tid.
Mulige skadedyrangrep som kan gi behov for utbedringer og økte vedlikeholdskostnader.
Redusert levetid på kledningen dersom overflatebehandling ikke opprettholdes.

Anbefalt tiltak:

Kontroll av museband i overgang mellom kledning og grunnmur for å avklare om dette mangler eller kun ikke var synlig ved befaring.
Videre vedlikehold av overflatebehandling for å redusere videre tørkesprekker og begrense fuktopptak.
Løpende oppfølging av kledningens tilstand anbefales.
Eventuell punktvis utbedring dersom skader avdekkes ved nærmere kontroll.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre med datostempling 2018. Vinduer og terrassedør har 2? lags glass. Ytterdørene er lakkerte. Vinduer og dører fremsto i bra stand ved befaring. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet uten registrerte avvik. Det må påregnes stedvis smøring og justering som normalt vedlikehold. Det ble ikke observert punkterte glass, men dette kan ikke utelukkes da avdekking krever riktige lys- og temperaturforhold.

Vurdering:

Vinduer og dører vurderes å være i god teknisk stand og fungerer som forventet for alder. Det er ingen registrerte avvik utover normalt vedlikeholdsbehov. Usikkerhet rundt eventuelle punkterte glass er et generelt forhold ved visuell befaring og gir ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Bolig har saltakskonstruksjon fra byggeår. Konstruksjon er kontrollert fra luke til kaldtloft i gang samt visuelt befart utvendig fra bakkenivå. Konstruksjonen fremstår som stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

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

Undertaket antas å være i fra
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:

Boligen har yttertekking av betongtakstein, antatt fra byggeår 1978. Det er heltekket elementpipe over tak. Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering:

Taksteinen har høy alder og nærmer seg forventet teknisk levetid. Selv om eldre betongtakstein ofte kan fungere i mange år, øker risikoen for slitasje, oppsprekking, porøsitet og lekkasjer med alderen. Elementpipe over tak er en robust løsning, men tilstanden bør følges opp jevnlig. Metallrenner er en god løsning, men alder og eventuell slitasje må vurderes. Samlet gir alder og usikkerhet rundt undertakets tilstand grunnlag for TG2.

Årsak:

Yttertekking antatt fra byggeår (1978).
Naturlig aldring og slitasje på takstein og undertak.
Begrenset inspeksjonsmulighet for undertak uten demontering.

Risiko:

Risiko for vanninntrenging ved porøs eller sprukket takstein.
Risiko for svekket undertak som følge av alder.
Risiko for lekkasje rundt pipegjennomføring ved mangelfull tetting.
Risiko for rust eller deformasjon i renner ved høy alder.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i takkonstruksjon og innvendige overflater.
Økte utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår.
Behov for utskifting av taktekking innen overskuelig fremtid.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll av takstein, renner og pipebeslag.
Vurdere tilstandskontroll av undertak ved fagperson.
Planlegge for utskifting av taktekking på sikt.
Rengjøring av renner og nedløp for å sikre god avrenning.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse:

Deler av boligen har kaldt loft med tilkomst via luke i gang. Befaringsmulighetene er noe begrenset da det kun er gulv på deler av loftsarealet. Det er ventil i gavlvegg, men det er ikke påvist lufting ved takfot. Det er registrert spor etter gnagere, men i mindre omfang og hovedsakelig noe museskit på gulv.

Vurdering:

Kaldt loft med begrenset tilgjengelighet gir redusert inspeksjonsmulighet for konstruksjoner og eventuelle skader. Manglende dokumentert lufting ved takfot kan gi risiko for redusert ventilasjon, noe som over tid kan føre til kondensproblemer. Spor etter gnagere indikerer aktivitet, selv om omfanget er begrenset. Samlet vurderes forholdene til TG2 på grunn av risiko knyttet til ventilasjon og skadedyr, samt begrenset innsyn i konstruksjonen.

Årsak:

Manglende synlig lufting ved takfot.

Begrenset befaringsmulighet på grunn av manglende gulvdekke.

Tidligere eller pågående aktivitet fra gnagere.

Risiko:

Risiko for kondens og fuktdannelse ved utilstrekkelig ventilasjon.

Risiko for skader på isolasjon eller konstruksjoner ved gnageraktivitet.

Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bedre tilgang.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i takkonstruksjon ved dårlig ventilasjon.

Mulig svekkelse av isolasjon eller materialer ved gnagerskader.

Økte utbedringskostnader dersom skjulte skader utvikler seg over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurdere etablering eller forbedring av lufting ved takfot.

Kontrollere loftet jevnlig for tegn til gnageraktivitet og iverksette tiltak ved behov.

Løpende observasjon av konstruksjoner for tegn til fukt eller skader.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligen har terrasse i tre med tilkomst fra stue og fra uteområdet ved inngang. Ut fra materiellbruk og utførelse antas terrassen å være fornyet rundt 2018, samtidig med øvrig renovering av boligen. Terrassen fremstår som solid og i bra stand.

Vurdering:

Terrassen vurderes som godt vedlikeholdt og uten tegn til skader eller svekkelser. Konstruksjonen virker stabil, og overflatene fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold av treverk, inkludert rengjøring og overflatebehandling ved behov.

Løpende observasjon av rekkverk, bjelkelag og overflater for å avdekke eventuell slitasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad/vaskerom 1 etg****TG 2** 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 avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Bad/vaskerom har slette malte vegger og tak, samt fliser i dusjsonen. Rommet inneholder seksjon med vask, vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannstank, vegghengt WC og dusjhjørne. Rommet ventileres med elektrisk vifte i vegg samt spalte under dørblad. Det er registrert malte overflater og vindu i våtsone.

Vurdering:

Overflatene fremstår som i normal stand, men malte flater i våtsone og vindu plassert innenfor våtsone avviker fra anbefalt byggeskikk. Malte overflater tåler normalt ikke direkte og gjentatt vannsprut over tid, og vindu i våtsone innebærer økt risiko for fuktpåvirkning på karm og tilstøtende konstruksjoner. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende. Samlet gir forholdene grunnlag for TG2.

Årsak:

- Opprinnelig løsning med malte overflater i våtsone.
- Plassering av vindu innenfor våtsone.
- Normal fuktbelastning i rom med kombinert bad- og vaskeromsfunksjon.

Risiko:

- Risiko for fuktpåvirkning og råte i vinduskarm og tilstøtende veggkonstruksjon.
- Risiko for nedbrytning av malte overflater ved gjentatt vannsprut.
- Risiko for slitasje på overflater og fuger over tid.

Konsekvens:

- Potensiell skade på vinduskarm, listverk og underliggende konstruksjon.
- Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved fuktpåvirkning.
- Redusert levetid på overflater og våtrommet som helhet.

Anbefalt tiltak:

- Forbedre tetting og fuktsikring rundt vindu i våtsone.
- Vurdere mer fuktbestandige overflater i våtsone ved fremtidig oppgradering.
- Løpende observasjon av malte flater og vindusdetaljer for tegn til fukt.
- Jevnlig rengjøring og kontroll av avtrekksvifte.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

- 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Bad/vaskerom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk med laser. Membran er trukket tilstrekkelig opp på terskel. Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Vurdering:

Gulvet fremstår som teknisk godt utført og i normal, god stand. Fallforholdene er tilfredsstillende, og det ble ikke registrert bom eller løse fliser. Membranoppkant ved terskel er i tråd med anbefalt utførelse. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for avvik. Forholdet vurderes til TG1.

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

Membranen er fra 2018

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.

Beskrivelse:

Det er synlig membran under klemring ved sluk i dusjnise og ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller sluktilkobling. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Synlig membran ved sluk og terskel er positivt, men manglende dokumentasjon på utførelse gir usikkerhet rundt membranens oppbygning, kvalitet og tilkobling til sluk. Selv om hulltaking ikke avdekket fukt, begrenser manglende dokumentasjon og ukjent utførelse vurderingsgrunnlaget. Samlet gir dette grunnlag for TG2.

Årsak:

Manglende dokumentasjon på membranarbeid og sluktilkobling.

Begrenset mulighet for å verifisere utførelse uten destruktive inngrep.

Normal aldring av våtromskonstruksjon.

Risiko:

Risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk dersom utførelsen ikke er forskriftsmessig.

Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten mer omfattende åpning.

Risiko for svekket membranfunksjon over tid.

Konsekvens:

Potensiell skade på underliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Økte utbedringskostnader dersom membran eller sluktilkobling svikter.

Redusert levetid på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktendringer.

Kontroll av sluk og membran ved fremtidig oppgradering eller utskifting av installasjoner.

Vurdere dokumentasjon eller tilstandsvurdering ved større rehabilitering.

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

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Bad i 2. etasje har slette malte vegger og tak, med fliser i dusjhjørnet. Øvrige vegger er slett malt, og det forutsettes at det er benyttet egnet materiell godkjent for våtrom. Rommet inneholder servant, vegghengt WC og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i vegg samt spalte under dørbblad.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som hele og i normal stand i forhold til alder og bruk. Løsningen med fliser i dusjhjørne og malte overflater ellers er vanlig for denne typen våtrom. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold av malte overflater og fuger.

Jevnlig rengjøring av avtrekksvifte og kontroll av luftgjennomstrømning.

Løpende observasjon av våtsoner.

Merknader:**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg og nedsenket dusjsone. Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til dagens krav. Det registreres noe hullyd i enkelte fliser, men disse fremstår ikke som løse.

Vurdering:

Gulvet fremstår som teknisk godt utført, med tilfredsstillende fallforhold og uten tegn til løse fliser. Hullyd i enkelte fliser kan forekomme uten at det påvirker funksjon eller tetthet, og vurderes ikke som avvik når flisene sitter fast og ikke viser tegn til bevegelse. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av fliser med hullyd for å avdekke eventuell utvikling.

Normalt vedlikehold av fuger og overflater.

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

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Eldre sluk med synlig membran fra 2018. Membranen er ikke klemt i sluket, men er godt limt ned til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Synlig membran er positivt, men manglende klemringstilkobling og fravær av dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Løsningen med limt membran kan fungere, men avviker fra anbefalt praksis og gir økt risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Hulltaking uten avvik styrker vurderingsgrunnlaget, men eliminerer ikke usikkerheten. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Membran ikke klemt i sluk, men limt.
Manglende dokumentasjon på membranarbeid og sluktilkobling.
Eldre sluk med ukjent utførelsesdetalj.

Risiko:

Risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk ved svekket limfeste.
Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten ytterligere inngrep.
Risiko for redusert levetid på våtrommet.

Konsekvens:

Potensiell skade på underliggende konstruksjoner ved lekkasje.
Økte utbedringskostnader dersom sluktilkoblingen svikter.
Behov for tidligere rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktendringer.
Kontroll av sluk og membran ved fremtidig oppgradering eller utskifting av installasjoner.
Vurdere full gjennomgang av membran og sluktilkobling ved rehabilitering.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 2 etg****TG 1** 8.1 Kjøkken 2 etg

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.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Innredning og overflater fremstår som godt vedlikeholdt og uten skader som påvirker funksjon. Laminatbenkeplate og integrerte løsninger er i tråd med normal standard for boligtypen. Det ble ikke registrert fukt eller tegn til lekkasje i utsatte soner. Forholdet vurderes til TG1.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 1 etasje delvis under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

1 etasje ligger delvis under terreng. Vegger mot terreng er utlektet og panel-/platebeslått. Hele etasjen ble pusset opp ca. 2018 og fremstår i bra stand med normale bruksmerker. Det er ikke registrert skader i overflater som kan relateres til fukt.

Vurdering:

Rom under terreng med utlektede og platekleddede vegger innebærer alltid en viss konstruksjonsmessig risiko, ettersom eventuelle fuktproblemer kan utvikle seg skjult bak kledningen. Overflatene fremstår i god stand uten synlige fuktindikasjoner, men løsningen gir begrenset inspeksjonsmulighet. Dette gir grunnlag for TG2 selv om det ikke er registrert avvik.

Årsak:

Utlektede og platekleddede vegger mot terreng.

Begrenset mulighet for inspeksjon av bakliggende konstruksjoner.

Naturlig risiko knyttet til rom delvis under terreng.

Risiko:

Risiko for skjult fukt i konstruksjonen som ikke kan oppdages visuelt.

Risiko for kondens eller fuktvandring fra terrengside.

Risiko for skader bak kledning dersom drenering eller fuktsikring svekkes over tid.

Konsekvens:

Potensiell skade på treverk og isolasjon bak kledning.

Risiko for mugg- og råteutvikling ved skjult fukt.

Økte utbedringskostnader dersom skader oppstår uten at de oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av overflater for tegn til fukt eller misfarging.

Kontroll av drenering og utvendig fuktsikring ved behov.

Vurdere åpning av konstruksjon ved fremtidig oppgradering eller ved mistanke om fukt.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Beskrivelse:

Gulvene i 1. etasje har laminat og fliser. Overflatene fremstår som i bra stand med normale bruksmerker. Det er ikke registrert skader i gulv som kan relateres til fukt.

Vurdering:

Gulvoverflatene vurderes som jevnt over godt vedlikeholdt og uten tegn til fuktskader. Laminat og fliser fremstår stabile, og det er ikke observert svelling, misfarging eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold og rengjøring av gulvoverflater.

Løpende observasjon av overflater, spesielt i områder nær yttervegger og våtrom.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Etasjen ventileres via ventiler i vinduer samt elektrisk avtrekksvifte på bad. Inneklimaet fremsto som bra på befaringsstidspunktet. Det er boret et hull på 73 mm for fuktmåling i yttervegg under terreng, utført i vaskerom ved varmtvannstank. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er også søkt med fuktindikator på åpen muroverflater i bod, uten avvik på vegg eller gulv.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende, og inneklimaet fremstår normalt. Fuktmåling i yttervegg under terreng viser ingen forhøyede verdier, og søk med fuktindikator på murvegg i bod gir ingen indikasjoner på fuktproblemer. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av yttervegger og murflater for eventuelle endringer.
Sikre god luftgjennomstrømning ved å holde ventiler åpne.
Kontroll av avtrekksvifte ved behov.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vann- og avløpsrør er av plast. Det er opplyst at anlegget ble etablert som nytt i 2018, men slukløsningen på bad fremstår som eldre. Fordelerskap for vannrør er lokalisert på bad/vaskerom i 1. etasje. Det som er synlig av rør fremstår i normal og god stand. Det meste av anlegget er skjult, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer.

Vurdering:

Synlige rør og installasjoner fremstår i god stand, og funksjonstesting viser ingen avvik. Likevel gir skjulte føringer og manglende full oversikt over anleggets utførelse en iboende usikkerhet. Eldre slukløsning i kombinasjon med nyere røranlegg øker også behovet for oppmerksomhet rundt overgangsløsninger. Samlet vurderes forholdet til TG2 på grunn av begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt skjulte deler av anlegget.

Årsak:

Store deler av røranlegget ligger skjult i konstruksjoner.
Eldre slukløsning kombinert med nyere rørinntallasjoner.
Manglende dokumentasjon på enkelte deler av anlegget.

Risiko:

Risiko for skjulte lekkasjer som ikke oppdages før skade oppstår.
Risiko for svakheter i overgang mellom eldre sluk og nyere rør.
Risiko for fuktskader i konstruksjoner ved lekkasje fra skjulte føringer.

Konsekvens:

Potensielle skader på gulv, vegger og konstruksjoner ved lekkasje.
Økte utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår i skjulte områder.
Risiko for sekundærskader som mugg og råte.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av fordelerskap og synlige rørføringer.
Kontroll av sluk og overgangsløsninger ved fremtidig oppgradering av våtrom.
Vurdere dokumentasjon eller tilstandsvurdering ved større rehabilitering.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse

Varmtvannstank fra 2018, plassert på bad/vaskerom i 1. etasje. Tanken er funksjonstestet, og det registreres ingen avvik.

Vurdering

Varmtvannstanken fremstår som i normal og god stand i forhold til alder. Det ble ikke observert lekkasjer, unormal lyd eller temperaturavvik ved funksjonstest. Installert plassering gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Årlig kontroll av sikkerhetsventil og rørtilkoblinger.
Vurdere utskifting når tanken nærmer seg forventet levetid (typisk 15–20 år).

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Fritidsboligen ventileres via ventiler i yttervegger og gjennom vinduer. Det er mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken og elektriske avtrekksvifter på bad.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for bygningens alder og bruk. Kombinasjonen av naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, gir normalt god luftutskifting. Det ble ikke registrert forhold som indikerer dårlig ventilasjon eller redusert inneklime. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Sørge for at ventiler holdes åpne for å sikre god grunnventilasjon.

Regelmessig rengjøring og kontroll av mekaniske avtrekksvifter.

Lufte jevnlig ved behov.

Merknader:**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 totalrehabilitert i 2018

EI. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2- Grunnmur og drenering er fra byggeåret og ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert overfladiske riss, men ingen tegn til fuktinnsig. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder, begrenset kontrollmulighet og risiko for skjulte forhold.
1.3	Terrengforhold
	TG2- Terrenget heller inn mot boligen på oppsiden, noe som øker risikoen for vannpåvirkning mot grunnmur og drenering. Forholdet vurderes til TG2.
2.1	Yttervegger
	TG2- Ytterkledningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt, men alder, tørkesprekker og manglende synlig museband gir økt risiko for fukt- og skadedyrrelaterte forhold. Det anbefales kontroll og oppfølging for å sikre videre funksjon og levetid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2- Taktekking av betongtakstein fra byggeår har høy alder og økt risiko for slitasje og lekkasje. Elementpipe og metallrenner fremstår som funksjonelle, men samlet vurderes forholdet til TG2 på grunn av alder og usikkerhet rundt undertakets tilstand.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2- Kaldt loft har begrenset ventilasjon og spor etter gnagere, samt redusert inspeksjonsmulighet. Dette gir økt risiko for skjulte skader og potensielle fuktproblemer. Forholdet vurderes samlet til TG2.
7.1.1	Bad/vaskerom 1 etg Overflate vegger og himling
	TG2- Bad/vaskerommet fremstår som funksjonelt, men malte overflater og vindu i våtsone gir økt risiko for fuktrelaterte skader. Forholdet vurderes samlet til TG2.
7.1.3	Bad/vaskerom 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2- Det er synlig membran ved sluk og terskel, men manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet rundt utførelsen. Hulltaking viser ingen fukt, men forholdet vurderes samlet til TG2.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2- Membran er synlig, men ikke klemt i sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Hulltaking viser ingen fukt, men usikkerhet rundt sluktilkoblingen gir grunnlag for TG2.
9.1.1	1 etasje delvis under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG2- Etasjen fremstår i god stand uten synlige fuktindikasjoner, men utlektede vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader. Forholdet vurderes samlet til TG2.

EIERSKIFTERAPPORT™

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2- Synlige rør og installasjoner fremstår i god stand, og det er ikke registrert lekkasjer. Likevel gir skjulte føringer og eldre slukløsning grunnlag for usikkerhet. Forholdet vurderes samlet til TG2.