

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Storasundgata 101D, 5532 HAUGESUND



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 367
Hjemmelshaver:	Avdøde Kirsten Hoff Hallsjø
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	208 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1970

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 20.4.2026**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: Ole Gunnar Hallsjø**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Opparbeidet tomt med store skjermede uterom

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på støpt grunnmur. Trebjelkelag med krypkjeller under store deler av bolig. Oppført med yttervegger i mur og av bindingsverk. Kledd med stående trepaneler. Flat takkonstruksjon med papp som ytterteking.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i all hovedsak som i bra teknisk stand. Det registreres avvik som må utbedres snarest, men dette dreier seg i all hovedsak om skyvedør på terrasse som har synlig pågående lekkasje. Forøvrig så registreres det noe brukslitasje på overflater. Det er en mindre sprekke i mur ved pipe men ikke av nyere dato. Anses som overfladisk, men bør undersøkes ytterligere. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Oppvarming:

- vedovn
- varmepumpe
- elektrisk
- varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt for takstmann.

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

Bolig har parkett, belegg og flis på gulv.
Malte tapetserte vegger.
Slette malte himlinger.
Baderom med fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

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:

Det er i forkant av bolig bygget noe ut. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av påbygg eller opplyst om godkjenning foreligger.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	94	6		56
SUM BYGNING	94	6		56
SUM BRA	100			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		14		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA	14			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Vindfang, gang, 2 boder, 2 soverom, garderobe, bad stue og kjøkken

BRA-e:

2 utvendige boder og garasje.

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

Garasje en del av et sameie og 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

23/04/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Boligen er satt opp med støpt grunnmur i betong, antatt fundamentert på fast fjell og komprimerte masser. Fundamentet er en skjult konstruksjon og var ikke synlig for befaring. Det er ingen synlig fuktsperre mot grunnmursålen. Boligen har ingen rom under terreng, men det er krypkjeller under store deler av bygget. På utvendig mur registreres noe malingslitasje og mindre sprekker.

Vurdering:

Støpt grunnmur antatt fundamentert på stabile masser gir normalt gode grunnforhold. Siden fundamentet er en skjult konstruksjon, kan utførelsen ikke verifiseres visuelt.

Fravær av synlig fuktsperre vurderes som et avvik i forhold til dagens anbefalinger, men risikoen for fuktvandring inn i boligrom er begrenset fordi boligen ikke har rom under terreng. Krypkjeller under store deler av bygget innebærer likevel en normal konstruksjonsrisiko for fukt, avhengig av ventilasjon og grunnforhold.

Registrert malingslitasje og mindre sprekker i utvendig mur er typiske aldriings- og værpåkjenninger, men kan over tid gi økt fuktinntrenging i murkonstruksjonen dersom de ikke vedlikeholdes. Kombinasjonen av skjult fundament, manglende synlig fuktsperre og registrerte overflateavvik på mur gir samlet grunnlag for TG2.

Årsak:

Fundament og grunnmur er skjulte konstruksjoner uten inspeksjonsmulighet

Ingen synlig fuktsperre mot grunnmursålen

Normal aldring og værpåkjønning på utvendig mur

Krypkjeller med normal fuktrisiko

Risiko:

Risiko for fukttransport fra grunnen til konstruksjoner i krypkjeller

Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Risiko for økt fuktinntrenging i mur ved manglende vedlikehold

Risiko for redusert uttørking ved ugunstige ventilasjonsforhold i krypkjeller

Konsekvens:

Mulige fuktrelaterte skader i bjelkelag eller konstruksjoner over krypkjeller

Gradvis nedbrytning av murflater ved manglende vedlikehold

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid

Anbefalt tiltak:

Jevnlig inspeksjon av krypkjeller for å overvåke ventilasjon og fukt

Vedlikeholde utvendig mur: utbedre sprekker og påføre ny maling ved behov

Sikre god drenering og avrenning rundt bygget

Vurdere etablering av fuktsperre ved fremtidige arbeider dersom forhold ligger til rette

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har krypkjeller under store deler, med tilkomst via luke i bod. Krypkjelleren er platet igjen opp mot bjelkelaget til boligrom, og det registreres noe lagring av bygningsmateriell. Krypkjelleren er noe mangelfullt ventilert, da det kun er synlige ventiler på én side. Det er ingen fuktsperre mot grunnen. Det måles noe høy fukt i treverk(20,6%), og det er registrert saltutslag på mur.

Vurdering:

Krypkjelleren har flere forhold som samlet gir forhøyet fuktrisiko. Ventilasjonen er utilstrekkelig når ventiler kun finnes på én side, noe som gir dårlig luftgjennomstrømning og økt risiko for kondens og fuktopphopning. Manglende fuktsperre mot grunnen medfører at fukt fra bakken kan transporteres opp i konstruksjonene. Registrert forhøyet fukt i treverk og saltutslag på mur bekrefter at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Saltutslag indikerer fuktvandring gjennom murkonstruksjoner over tid. Lagring av bygningsmateriell i krypkjeller kan ytterligere hindre luftbevegelse og bidra til fuktproblemer. Forholdene vurderes samlet til TG2, da det foreligger tydelige avvik og forhøyet risiko for skadeutvikling.

Årsak:

Mangelfull ventilasjon med ventiler kun på én side
Ingen fuktsperre mot grunnen
Fuktransport fra grunnen og begrenset uttørking
Lagring av materialer som hindrer luftbevegelse

Risiko:

Risiko for mugg- og råteutvikling i treverk
Risiko for økende fuktbelastning i bjelkelag og konstruksjoner
Risiko for skader i murkonstruksjoner ved vedvarende fukt
Risiko for dårlig inneklime dersom fukt påvirker overliggende rom

Konsekvens:

Redusert levetid på treverk og konstruksjoner
Potensielle råteskader i bjelkelag
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved videre utvikling

Anbefalt tiltak:

Etablere bedre ventilasjon, gjerne ventiler på flere sider for gjennomlufting
Vurdere å installere avfukter
Fjerne lagrede materialer for å sikre fri luftstrøm
Vurdere etablering av fuktsperre mot grunnen
Følge med på fuktverdier i treverk over tid
Kontrollere bjelkelag og mur jevnlig for utvikling av skader

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Det vurderes som tilstrekkelig fall fra grunnmur rundt bygningen. Terreng under treplattinger er ikke kontrollert, men det er ikke gjort kjent for takstmann at det forekommer vannansamlinger rundt bygningskroppen. Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Dreneringen antas å være fra byggeåret 1970.

Vurdering:

Terrengfallet rundt bygningen vurderes som tilfredsstillende og bidrar til å lede overflatevann bort fra grunnmur. Selv om terreng under treplattinger ikke er kontrollert, foreligger det ingen opplysninger om vannansamlinger som kan indikere dreneringsproblemer.

Dreneringen antas å være fra 1970 og har dermed passert normal forventet levetid. Selv om boligen ikke har rom under terreng, vil eldre drenering kunne ha redusert funksjon og gi økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur over tid. Manglende mulighet for å verifisere dreneringens tilstand gir en normal usikkerhet som tilsier TG2.

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaring, men alder på dreneringen er utslagsgivende for tilstandsgrad.

Årsak:

Drenering fra 1970 med utløpt forventet levetid
Terreng under plattinger ikke tilgjengelig for inspeksjon
Normal usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner

Risiko:

Risiko for redusert dreneringseffekt grunnet alder
Risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur ved kraftig nedbør
Risiko for skjulte forhold under plattinger

Konsekvens:

Potensielle fuktbelastninger mot grunnmur over tid
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom dreneringen svekkes ytterligere

Anbefalt tiltak:

Følge med på terreng og avrenning rundt bygget
Kontrollere drenering ved fremtidige grunnarbeider
Vurdere utskifting av drenering dersom symptomer på fukt oppstår

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er utvendig kledd med stående trekledning. Foruten vegg mot nord er kledningen i all hovedsak fra byggeåret 1970. Kledningen fra byggeår fremstår som malingslitt og har begynnende råteskader i enkelte partier. Det er stedvis registrert mangelfull lufting bak kledningsbord, og musebånd er ikke montert der dette er kontrollert.

Vurdering:

Ytterkledningen har høy alder og bærer preg av slitasje og begynnende råteskader, noe som er forventet for kledning fra 1970. Mangelfull lufting bak kledningsbord reduserer konstruksjonens evne til å tørke ut ved fuktpåvirkning, og øker risikoen for videre råteutvikling.

Fravær av musebånd gir økt risiko for inntrenging av smådyr i veggkonstruksjonen. Kombinasjonen av høy alder, slitasje, begynnende råte og mangelfull lufting vurderes som avvik fra anbefalt utførelse og gir forhøyet risiko for skadeutvikling.

Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Høy alder på kledning (fra 1970)
Naturlig slitasje og værpåkjenning
Mangelfull lufting bak kledningsbord
Manglende musebånd

Risiko:

Risiko for videre råteutvikling i kledningsbord
Risiko for fuktopphopning i veggkonstruksjon
Risiko for inntrenging av mus og smådyr
Risiko for økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid

Konsekvens:

Potensielle skader på kledning og underliggende konstruksjoner
Økte kostnader ved fremtidig utskifting eller utbedring

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte råteskadede kledningsbord
Etablere musebånd der dette mangler
Vurdere tiltak for bedre lufting bak kledningen
Overflatebehandle kledningen for å forlenge levetiden

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre med 2 lags glass. Vinduer og dører er i all hovedsak fra byggeåret, mens skyvedør til terrasse, ett vindu og en terrassedør er fra 2012. Vinduer og dører fremstår bruksmessig i god stand, men det registreres betydelig slitasje utvendig på vinduer fra byggeår.

Rundt skyvedør i stue mot terrasse registreres en pågående lekkasje, med synlige fuktskader på innvendige foringer og på gulv. Det er også registrert svikt i undergulv, noe som indikerer at lekkasjen har pågått over tid.

Årsak til lekkasjen kan ikke verifiseres uten å åpne konstruksjonen rundt skyvedøren.

Vurdering:

Vinduer og dører fra byggeår har høy alder og viser tydelig slitasje, noe som er forventet for treverk som har vært eksponert over lang tid. Dette gir økt risiko for redusert tetthet, slitasje i overflater og svekkede beslag.

Den pågående lekkasjen rundt skyvedøren er et alvorlig avvik. Synlige fuktskader på foringer og gulv, samt svikt i undergulv, viser at vann har trengt inn over tid. Dette innebærer risiko for råte, muggvekst og skader i bærende konstruksjoner. Siden årsaken ikke kan fastslås uten åpning av konstruksjonen, foreligger det betydelig usikkerhet rundt skadeomfanget.

Forholdet vurderes samlet til TG3, da lekkasjen er aktiv og har medført konstruksjonsskader.

Årsak:

Høy alder og slitasje på vinduer og dører fra byggeår
Mulig svikt i tetting, beslag eller overgang mellom skyvedør og yttervegg
Langvarig vanninntrenging uten at årsak er avklart
Eksponering for vær og manglende vedlikehold over tid

Risiko:

Risiko for råteskader i bjelkelag, gulv og veggkonstruksjon
Risiko for muggvekst og dårlig inneklime
Risiko for ytterligere skadeutvikling dersom lekkasjen fortsetter
Risiko for svekkelse av konstruksjonens bæreevne ved langvarig fuktpåvirkning

Konsekvens:

Konstruksjonsskader i gulv og vegg
Kostbare utbedringer dersom skadeomfanget er stort
Behov for utskifting av skyvedør og eventuelt tilstøtende konstruksjoner

Anbefalt tiltak:

Åpne konstruksjonen rundt skyvedør for å avdekke årsak og skadeomfang
Utbedre lekkasjen og skifte skadde materialer
Vurdere utskifting av eldre vinduer og dører fra byggeår
Overflatebehandle og vedlikeholde øvrige vinduer og dører for å forlenge levetiden

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

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har flat takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og fra stige. Konstruksjonen fremstår som stabil, og det registreres ingen vesentlig nedbøy eller konstruksjonssvikt som tilsier behov for tiltak. Det registreres luftespalte under gesimskasse, men tilstrekkelig lufting kan ikke påvises uten å demontere bygningsdeler

Vurdering:

Visuell kontroll viser en stabil takkonstruksjon uten tegn til deformasjoner, svikt eller andre avvik. Luftespalte under gesimskasse indikerer at det er etablert ventilasjon i takkonstruksjonen, noe som er positivt for uttørking og fuktbalanse.

Det er ikke registrert forhold som indikerer lekkasjer, skader eller svekkelser i bærende elementer. Normal usikkerhet gjelder for skjulte konstruksjoner, men det foreligger ingen observasjoner som tilsier forhøyet risiko.

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

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

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Beskrivelse:

Boligen er utvendig tekket med takpapp som er sveiset i skjøter. Det antas at taktekkingen er fra byggeåret 1970. Gesimsbeslag er av metall, og det registreres noe rustmerker. Pipen er tekket ned mot papp.

Vurdering:

Taktekkingen antas å være fra 1970 og har dermed passert normal forventet teknisk levetid. Eldre papptekking har økt risiko for slitasje, svekkede skjøter og redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete lekkasjepunkter i denne delen av beskrivelsen, vurderes alder som et vesentlig avvik.

Rustmerker på gesimsbeslag indikerer begynnende korrosjon, som over tid kan svekke beslagets funksjon og gi økt risiko for vanninntrenging i overgangssoner. Tekking rundt pipe fremstår visuelt intakt, men alder og materialslitasje gir normal usikkerhet knyttet til tetthet.

Kombinasjonen av høy alder, rustmerker og generelt svekket levetid gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Taktekkingen er antatt fra 1970 og har utløpt forventet levetid

Naturlig aldring og værpåkjønning

Begynnende korrosjon på gesimsbeslag

Risiko:

Risiko for lekkasjer ved svekkede skjøter og aldrende papp

Risiko for vanninntrenging ved beslag som ruster

Risiko for skadeutvikling i underliggende konstruksjoner ved fortsatt aldring

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i undertak og konstruksjoner

Økte kostnader ved utbedring dersom lekkasje oppstår

Behov for utskifting av taktekking på sikt

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av taktekking grunnet alder

Kontrollere og eventuelt utbedre rustangrep på gesimsbeslag

Følge med på tekking rundt pipe og andre gjennomføringer

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Boligen har ingen kaldtloftskonstruksjon og bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4. og 4.2

Merknader:**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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligen har en stor terrasse innbygget i atrium. Terrassen er bygget opp i tre med terrassebord i PVC. Konstruksjonen fremstår som solid, men det registreres en del forskyvninger i terrassebord, og endeskjøter har glidd fra hverandre i enkelte områder.

Vurdering:

Terrassen fremstår konstruksjonsmessig stabil, men forskyvninger i terrassebord og åpninger i endeskjøter indikerer bevegelser i underkonstruksjonen eller mangelfull innfesting. PVC? bord kan utvide og trekke seg sammen ved temperaturendringer, men større forskyvninger og åpne skjøter vurderes som avvik fra forventet utførelse.

Slike bevegelser kan føre til økt belastning på innfesting, redusert brukskvalitet og risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjon dersom skjøtene åpner seg ytterligere. Forholdet vurderes samlet til TG2, da avvikene kan kreve tiltak for å hindre videre utvikling.

Årsak:

Bevegelser i terrassekonstruksjon

Termiske bevegelser i PVC? bord

Mulig mangelfull innfesting eller utilstrekkelig avstand mellom festepunkter

Naturlig aldring og værpåkjenning

Risiko:

Risiko for ytterligere forskyvning av terrassebord

Risiko for vanninntrenging i underkonstruksjon ved åpne skjøter

Risiko for redusert brukskvalitet og snublefare

Risiko for økt slitasje på innfesting

Konsekvens:

Potensielle skader på underkonstruksjon ved langvarig fuktpåvirkning

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom forholdet utvikler seg

Anbefalt tiltak:

Kontrollere innfesting og eventuelt etterfeste terrassebord

Vurdere justering eller utskifting av bord som har forskjøvet seg betydelig

Kontrollere underkonstruksjon for eventuelle fukt- eller bevegelsesrelaterte skader

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderom fra 2012 har våtromspanel på vegger og slett malt himling. Rommet inneholder dusjkabinett, seksjon med servant og vegghengt toalett. Rommet er ventilert via ventil. Det er ingen spalte under dørrblad. Rommet fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

Vurdering:

Baderommet fremstår generelt i god stand, men enkelte forhold vurderes som avvik fra anbefalt utførelse. Manglende dørspalte gir redusert lufttilførsel til ventilasjonen, noe som kan påvirke fukttransport og uttørring i rommet. Ventilasjon via ventil uten aktiv avtrekksløsning gir også noe begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalinger.

Selv om det ikke er registrert fuktskader eller lekkasjer, vurderes kombinasjonen av manglende dørspalte og passiv ventilasjon som forhold som gir forhøyet risiko for fuktbelastning over tid. Dette gir grunnlag for TG2 basert på avvik fra anbefalt løsning, ikke påviste skader.

Årsak:

Manglende dørspalte gir redusert lufttilførsel
Passiv ventilasjon gir begrenset luftutskifting
Normal slitasje og bruk over tid

Risiko:

Risiko for redusert uttørring etter dusjing
Risiko for økt fuktbelastning i perioder med høy bruk
Risiko for kondens og fuktopphopning ved utilstrekkelig lufttilførsel

Konsekvens:

Potensiell utvikling av fuktskader over tid dersom ventilasjonen ikke fungerer optimalt
Økt behov for vedlikehold dersom fuktbelastningen blir høy

Anbefalt tiltak:

Etablere dørspalte for å sikre bedre lufttilførsel
Vurdere forbedring av ventilasjonsløsning ved fremtidig oppgradering
Fortsette normalt vedlikehold og jevnlig visuell kontroll

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er 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 dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 2012 har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Det er målt fall i henhold til dagens krav ved bruk av laser. Det registreres noe mindre sprekke og misfarging i mykfug enkelte steder.

Vurdering:

Gulvet har tilfredsstillende fall etter dagens krav, noe som er positivt for avrenning og fuktsikkerhet. Likevel registreres mindre sprekker og misfarging i mykfug, som er et kjent vedlikeholdsavvik på flislagte våtromsgulv. Slike forhold kan over tid gi redusert tetthet i overgangen mellom gulv og vegg, og øker risikoen for fuktvandring dersom fugene svekkes ytterligere.

Selv om det ikke er registrert tegn til lekkasje eller fuktskader, vurderes avvikene i mykfug som forhold som gir forhøyet risiko for skadeutvikling over tid. Dette gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Normal aldring og slitasje i mykfug
Fukt- og bevegespåkverknng over tid
Naturlig materialtetthet i elastiske fuger

Risiko:

Risiko for redusert tetthet i overgang gulv/vegg
Risiko for fuktvandring ved videre svekkelse av fuger
Risiko for behov for hyppigere vedlikehold

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner ved lekkasje
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom forholdet utvikler seg

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte mykfug der det er registrert sprekker og misfarging
Følge med på fuger og overganger som del av normalt vedlikehold
Sikre at fallforhold opprettholdes ved fremtidige arbeider

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

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Membran av ukjent utførelse fra 2012 er ført ned i plastsluk. Det er ikke påvist tilstrekkelig oppbrett ved dørterskel, men dette kan være skjult av terskellist. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Membranens utførelse er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter hvordan membran og sluktilslutning er utført. Dette gir økt usikkerhet rundt våtrommets tetthet.

Manglende synlig oppbrett ved terskel er et avvik fra anbefalt utførelse. Selv om oppbrettet kan være skjult av terskellist, kan dette ikke verifiseres uten inngrep.

Fuktmåling i tilstøtende rom viser ingen avvik, noe som er positivt, men eliminerer ikke risikoen for skjulte svakheter i membranløsningen. Samlet vurderes forholdet til TG2 på grunn av usikkerhet rundt utførelse og manglende verifiserbart oppbrett.

Årsak:

Membran av ukjent utførelse

Manglende synlig oppbrett ved terskel

Ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider

Risiko:

Risiko for lekkasje ved feil i overgang mellom gulv og terskel

Risiko for skjulte svakheter i membran eller sluktilslutning

Risiko for fuktskader over tid dersom membranen ikke er korrekt utført

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i konstruksjoner ved lekkasje

Kostbare utbedringer dersom membran viser seg å være mangelfull

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle fuktindikasjoner i tilstøtende rom

Vurdere nærmere kontroll av terskelområde ved fremtidig oppgradering

Innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig

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

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 avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Beskrivelse:

Kjøkken med prefabrikkert innredning og benkeplate i laminat. Servant med blandebatteri. 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 hvor det normalt kan forekomme fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt og uten registrerte avvik. Innredningen er hel, og det er ikke observert skader eller tegn til lekkasje. Mekanisk avtrekk vurderes som tilfredsstillende for normal bruk.

Fuktmåling i utsatte områder viser normale verdier, noe som indikerer at det ikke foreligger fuktproblematikk i tilknytning til kjøkkeninstallasjonene. Basert på alder, utførelse og observasjoner vurderes forholdet til TG1.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast antatt fra byggeår. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer. Det er montert vegghengt toalett uten synlig avrenningsspalte.

Vurdering:

Vann- og avløpsrør fra byggeår har passert normal forventet teknisk levetid. Selv om funksjonstesting ikke avdekket avvik og det ikke ble observert lekkasjer, innebærer alder på rørsystemet en forhøyet risiko for korrosjon, slitasje og fremtidige lekkasjer.

Vegghengt toalett uten synlig avrenningsspalte gir begrenset mulighet for visuell kontroll ved eventuelle lekkasjer bak kassen. Dette vurderes ikke som et direkte avvik, men som en konstruksjonsmessig usikkerhet som øker risikoen for skjulte lekkasjer.

Kombinasjonen av høy alder på rørsystemet og begrenset inspeksjonsmulighet ved toalettet gir grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert konkrete feil.

Årsak:

Rørinstallasjoner fra byggeår med utløpt forventet levetid
Naturlig aldring og slitasje i kobber- og plastrør
Begrenset inspeksjonsmulighet bak vegghengt toalett

Risiko:

Risiko for lekkasje eller rørbrudd grunnet alder
Risiko for korrosjon i kobberrør
Risiko for skjulte lekkasjer bak vegghengt toalett
Risiko for økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader

Konsekvens:

Potensielle vann- og fuktskader ved lekkasje
Kostbare reparasjoner dersom rør svikter
Behov for utskifting av eldre rør ved fremtidig renovering

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av eldre rør ved oppgraderinger
Følge med på tegn til lekkasje, spesielt rundt vegghengt toalett
Jevnlige kontroll av tilgjengelige rørføringer

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 1995 er lokalisert på kjøkken, plassert i en avgrenset sone med sluk.

Vurdering:

Berederen har høy alder og har passert normal forventet teknisk levetid. Selv om plasseringen i en avgrenset sone med sluk reduserer risiko ved eventuell lekkasje, innebærer alder på 29 år en betydelig økt sannsynlighet for korrosjon, svekkelser i tank og komponenter, samt risiko for plutselig havari.

Det er ikke registrert lekkasje ved befarings, men alder alene gir grunnlag for TG2, da varmtvannsberedere normalt har en forventet levetid på 15–20 år.

Årsak:

Varmtvannsbereder fra 1995 med utløpt forventet levetid
Naturlig slitasje og materialtretthet over tid

Risiko:

Risiko for lekkasje eller tankhavari
Risiko for følgeskader på innredning og gulv ved lekkasje
Risiko for økte driftskostnader og redusert energieffektivitet

Konsekvens:

Potensielle vannskader ved lekkasje
Kostnader knyttet til akutt utskifting ved havari

Anbefalt tiltak:

Anbefales skiftet grunnet høy alder
Kontrollere jevnlig for tegn til lekkasje eller korrosjon inntil utskifting gjennomføres

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen er ventilert via klaffventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

Vurdering:

Ventilasjonen består av naturlig tilluft gjennom ventiler i yttervegger og vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Dette gir normalt tilfredsstillende grunnventilasjon for en bolig av denne typen. Det er ikke registrert forhold som indikerer mangelfull luftutskifting eller dårlig inn klima.
Løsningen vurderes som funksjonell og uten avvik som tilsier forhøyet risiko. Forholdet vurderes samlet til TG1.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 21.1.2026

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

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

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 sjekkliste (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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Skjult fundament, manglende synlig fuktsperre og registrerte overflateavvik på utvendig mur gir samlet forhøyet risiko for fuktpåvirkning og behov for vedlikehold.
1.2	Krypekjeller
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Mangelfull ventilasjon, manglende fuktsperre, forhøyet fukt i treverk og saltutslag på mur gir økt risiko for fukt- og råteskader i krypkjelleren.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terrengfallet er tilfredsstillende, men drenering fra 1970 har utløpt forventet levetid og gir forhøyet risiko til tross for manglende registrerte avvik.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Kledningen har høy alder, slitasje, begynnende råte, mangelfull lufting og manglende musebånd, noe som samlet gir forhøyet risiko for skadeutvikling.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Taktekkingen har utløpt forventet levetid, og rustmerker på beslag indikerer begynnende svekkelser. Dette gir samlet forhøyet risiko for fremtidige lekkasjer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terrassen er stabil, men forskyvninger i terrassebord og åpne endeskjøter gir forhøyet risiko for skadeutvikling og behov for utbedring.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Baderommet fremstår i god stand, men manglende dørspalte og begrenset ventilasjon gir forhøyet risiko for fuktbelastning over tid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Gulvet har tilfredsstillende fall, men sprekker og misfarging i mykfug gir forhøyet risiko for fuktinntrenging over tid.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ukjent membranutførelse og manglende synlig oppbrett ved terskel gir forhøyet risiko, selv om fuktmåling ikke viser avvik.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Rørøpplegg fra buggeår har utløpt forventet levetid og gir forhøyet risiko for fremtidige lekkasjer, selv om dagens funksjonstesting ikke viser avvik.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Varmtvannsbereder fra 1995 har utløpt forventet levetid og innebærer forhøyet risiko for lekkasje og havari, selv om den står i en sone med sluk</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Det er pågående lekkasje rundt skyvedør med synlige fuktskader og svikt i undergulv. Årsak og skadeomfang kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Eldre vinduer og dører har i tillegg betydelig slitasje.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.