

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED GARASJE

Heio 19, 5452 Sandvoll



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:240, Bnr: 61
Hjemmelshaver:	Sigrunn Meland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	935 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1980

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.11.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen utover snø på tak og rim på terrasse. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Sigrunn Meland
Tilstede under befaringen:	Sigrunn Meland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med stier, terrasser, plen, diverse beplantning, utebod, garasje og asfalt.

OM BYGGEMETODEN:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av lettklinkerblokker og betong. Over grunnmur er det bindingsverk fra byggeår med liggende og stående kledning. Det er sperrekonstruksjon med ytterteking av pappshingel. Det er takrenner og nedløp av plast. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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 gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1980 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. 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:

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et etablert og tilbaketrukket boligområde i Heio på Sandvoll, i Kvinnherad kommune. Området preges av rolig boligtrafikk og naturskjønne omgivelser, med god tilgang til grøntområder og panoramautsikt - noe som gir en behagelig ramme for bolig. Selv om beliggenheten er landlig, er det forholdsvis kort vei til lokal infrastruktur for dagligvare og tjenester, og adkomst til hovedveier gir tilfredsstillende forbindelse mot nærliggende tettsteder og regionen. Alt i alt gir beliggenheten en god kombinasjon av fredelig bomiljø, naturnær kvalitet og praktisk tilgjengelighet.

Takstobjektet:

Enebolig med garasje

Oppvarming:

Det er varmekabler på badene og i entré.

Det er vedovn og varmepumpe i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet i gang i underetasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har sluk av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Elementpipe med vedovn.

Det er kun foretatt en enkel undersøkelse av innvendig pipe og ildsted. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

DOKUMENTKONTROLL:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Det er benyttet parkett, laminat og teppe. Det er gulvbelegg i gang(underetasje), vaskerom og bad. Det er fliser i entré.

Vegger: Det er malt strie, veggplater og trepanel.

Himling: Det er malte takessplater og trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er registrert råtesopp i spikerslag til takoverbygget på terrassen. Etter konsultasjon med Mycoteam vurderes skaden som lokal, og lokal utbedring anses derfor tilstrekkelig. Det presiseres at endelig skadeomfang kun kan fastslås ved destruktive undersøkelser. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er oppgitt i tidligere salgsoppave:

- Takoverbygget terrasse i 2019.
- Tilbygget år 2001 med utvidelse av kjøkken og gang på 3 planet.

Hjemmelshaver informerer om:

- Yttertekking av tak er byttet i 2020, utført av Øybygg.
- Glass byttet i det ene vinduet på soverommet oppe (mot øst) i 2025 av Sandvoll Handel.
- Tidligere eier opplyser at vindu er byttet på kjøkken, takventil og noe fasadekledning er utført av Øybygg i 2019.
- Tidligere eier opplyser at det i 2018 ble gravd opp og laget ny drenering langs endevegg sør-østside.
- Hoem Blikkmontering monterte nytt blikk rundt pipehatt i 2018.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	42			
Underetasje	41			22
1.etasje	61			24
2.etasje	46			
SUM BYGNING	190			46
SUM BRA	190			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		54		
Utebod		15		
SUM BYGNING		69		
SUM BRA	69			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Kjeller:

Gang: 2,4m²

Bad: 4,3m²

Stue: 26,7m²

Soverom: 6,7m²

Underetasje:

Gang: 9,4m²

Vaskerom: 5,2m²

Innvendig bod 1: 6,4m²

Innvendig bod 2: 17,8m²

1.etasje:

Entre: 5,9m²

Gang: 2,9m²

Kjøkken: 16,6m²

Stue: 32,8m²

2.etasje:

Gang: 6,4m²

Bad: 4,6m²

Soverom 1: 11,6m²

Soverom 2: 7,4m²

Soverom 3: 14,1m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Garasje: 54m²

Utebod: 15m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje:

Garasjen er oppført med grunnmur av betong og støpt gulv innvendig. Det er yttervegger av bindingsverk med liggende og stående kledning. Det er A-takstolskonstruksjon med ytterteking av pappshingel. Takrenner av metall. Det er tilgang til loft via loftsluke, uten tilstrekkelig gulv. Vindu med 2-lags isolerglass. Det er 2 stk alu leddporter, med to portåpner- montert år 2014 m/ portåpner.

Utebod:

Uteboden er oppført med fundament av støpte søyler mot grunn. Det er yttervegger av uisolert bindingsverk med liggende kledning. Det er plassbygget takkonstruksjon som er tekket med torv.

Byggene er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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**

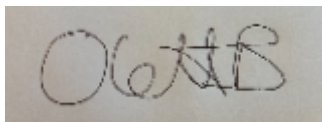
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

15/01/2026



Ole Henrik Berg

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 avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av leca og betong.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Merknader: Det er påvist riss, sprekker, malingsavskalling og skadet puss i grunnmur. Skadene indikerer slitasje og påvirkning over tid, og overflatene fremstår stedvis åpne for fuktpåvirkning. For å hindre videre nedbrytning anbefales utbedring av skadet puss, samt rengjøring og overflatebehandling med egnet murprodukt. Jevnlig observasjon anbefales.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

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 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™

Det er yttervegger av bindingsverk fra byggeår med liggende stående kledning.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vegger: Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Merknader: Det er påvist sprekker og værslitt kledning flere steder. Spiker står ut av kledningen flere steder. Kledningen viser tegn til aldring og fukt-/værpåvirkning, og enkelte områder fremstår som modne for vedlikehold eller utskifting for å opprettholde god beskyttelse av konstruksjonen.

Det er ikke påvist musebånd. Manglende musebånd kan innebære økt risiko for inntrenging av smågnagere og anbefales etablert ved neste vedlikeholdsintervall eller i forbindelse med utskifting av kledning.

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1980.

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra 1980, 1989, 2015, 2016, 2017, 2019 og 2025.

Dører:

Det er malt ytterdør av tre med Yale doorman, ukjent alder.

Det er malt dobbeltfløyet terrassedør med glassfelt av 2-lags isolerglass fra 2011.

Hjemmelshaver informerer om at et av vinduene på soverom 3 er det kun byttet glass (2025), da dette var punktert.

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader: Det er påvist kondens i vindu. Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverk som fører til utskiftningsbehov av vinduer.

Dører og vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det er ytterteking av shingel.

Det er takrenner og nedløp i plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

I forrige salgsoppgave er det oppgitt at takrenner og pipe med heldekkende beslag, samt ytterteking er skiftet i 2020.

Siden taket (takkonstruksjon og takteking) kun er observert fra bakkenivå og det var delvis snø på taket, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Nesten hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er kun inspeksjonsmulighet over og ved siden av bad i 2. etasje. Inspeksjon/kontroll er derfor begrenset av dette.

Merknader: Det er påvist manglende dampsperre (plast) mellom kald og varm sone og misfarging av isolasjonen i kneloft ved bad. Manglende dampsperre medfører risiko for fuktdiffusjon fra inneluften mot kald sone, noe som kan føre til kondens og fuktbelastning i konstruksjonen. Misfargingen indikerer at det allerede kan ha forekommet fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse, og det anbefales nærmere undersøkelse samt etablering av korrekt dampsperre for å hindre videre fuktproblematikk.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er terrasse med tilkomst fra stue på ca 24m².

Det er terrasse ved garasje på ca 22m² med rekkverk av liggende og stående panel.

Konstruksjonen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknader: Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 75 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

Det er påvist malingsavskalling på levegg. For å forhindre større skader på treverk/panel må lokale tiltak utføres.

TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde og observasjoner.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er bad med malte fliser og betong på vegger med elektrisk vifte. Det er takessplater i himling.

Inneholder:

Badekar, innredning med nedfelt servant og toalett.

Merknader: Det er påvist sprekker i fliser bak badekar. Sprekker kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging. Det anbefales utbedring eller utskifting av flisene, samt kontroll av underlaget for eventuell fuktskade.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er malt gulvbelegg på gulv med varmekabler.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet i henhold til gjeldende krav. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes mot sluk og dermed øke risikoen for fuktpåvirkning og skader over tid. Det anbefales utbedring ved omlegging av gulv og membran for å etablere korrekt fall.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent årstall

Det er 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.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det er tidligere gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 11%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Smøremembran en levetid på 10-20 år.

Merknader: Det er ikke påvist mansjett/membran ved veggjennomføring i forbindelse med avløp til vask som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på slukløsning og tettesjikt.

7.2 Bad 2.etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det er malte fliser, strie og belegg på vegger. Det er takessplater i himling med naturlig ventilasjon.

Inneholder:
Innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og dusjkabinett.

Merknader: Det er vindu i våtsone ved dusjkabinett som kan øke vedlikeholdsintervallet på lister/foring og dør.

Det er kun naturlig ventilasjon på badet. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er påvist svelling på innredning. Lokal utbedring må påregnes.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er gulvbelegg på gulv med varmekabler.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1980
Det er 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.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er benyttet gulvbelegg som tettesjikt og det er plastsluk.

Det er tidligere gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader: Det er ikke påvist mansjett/membran ved veggjennomføring i forbindelse med avløp til vask som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Tettesjiktet/gulvbelegg har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på slukløsning og tettesjikt.

7.3 Vaskerom underetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det er malt trepanel på vegger og takessplater i himling. Det er tilluftsventil i vindu.

Inneholder:

Nedfelt vask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Merknader: Det er vindu i våtzone ved vask som kan øke vedlikeholdsintervallet på lister/foring og dør.

På vegger bak varmtvannsbereder er det registrert manglende plater og synlig isolasjon. Lokal utbedring må påregnes.

Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er gulvbelegg på gulv, uten gulvvarme.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er ikke registrert tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes mot sluk og dermed øke risikoen for fuktpåvirkning og skader over tid. Det anbefales utbedring ved omlegging av gulv og membran for å etablere korrekt fall.

Det er ikke tilfredsstillende høyde på belegget ved dør i henhold til gjeldende krav.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 1980

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.

Det er benyttet gulvbelegg som tettesjikt og det er plastsluk.

Det er tidligere gjennomført hulltaking fra gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innsiden av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksomt at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader: Det er registrert skjolder rundt sluk. Det kan være tegn på fuktpåvirkning og redusert klemring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på slukløsning og tettesjikt.

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

Vanninstallasjonen er fra 1980

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er kjøkken med malte, profilerte fronter og foliert, heltre benkeplate og kitchenboard på vegg over benkeplate.

Normal slitasje i henhold til alder. Det er registrert mindre sår på fronter.

Inneholder:

Stekeovn, platetopp, nedfelt vask, oppvaskmaskin, kombiskap og ventilator med avtrekk ut.

Ventilator bestod papirtest på befaringsdagen.

I tidligere salgsoppgave er det oppgitt:

- Ny innredning montet år 2001- Sunde snikkeri med heltre furufronter.
- Benkeplate i bølge utførelse- Benkeplate foliert- år 2019.
- Kjøkkeninnredning malt år 2016.
- Ny oppvaskmaskin år 2018 og stekeovn- 2023

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Stue i kjeller****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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.

Det er veggpanel på vegg og takessplater i himling.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er teppe på gulv.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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.

Det er tidligere utført hulltaking i stue i kjeller.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er påvist fuktsperre (plastfolie) i vegg mot terreng. En slik løsning kan medføre risiko for fuktskader dersom konstruksjonen ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt fra grunnen eller har tilstrekkelig uttørkingspotensial mot innvendig rom. Dette er en kjent problemstilling i eldre konstruksjoner og bør vurderes nærmere dersom det er tegn til forhøyede fuktverdier eller lukt.

Det ble gjennomført hulltaking i stue i kjeller. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 19%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG2 vurderes med bakgrunn i fuktsperre i vegg mot terreng og fuktmåling.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk av plast. Forventet levetid for sluk av plast: 25-50 år.

Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannsbereder på vaskerom.

Merknader: Kobberør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av vann- og avløpsrør.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på vaskerom som er innebygget. I tidligere salgsoppgave er det oppgitt at den er fra 2006 og på ca 200 liter.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid.

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.

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er tilluftventiler i vinduer og noen yttervegger. Avtrekk via elektriske vifte på bad og ventilator på kjøkken.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang i underetasje. Hovedsikringen er 63A skrusikring.

Det er fremlagt samsvarserklæring som er stemplet PK Elektro AS, fra 2025:

Utskifting av gammel belysning og stikkontakter pga alder/defekter.

- Byttet takbelysning og bryter på kjøkken med styring fra Pleid.
- Byttet gammel takbelysning i hall, gang, soverom 3, versikerorn og bod tiltaklys med LED
- Byttet gamle stikkontakter med delvis defekter på soverom 1, 2 og 3
- Byttet brytere til dimmer på soverom 1,2 og 3

Det er fremlagt samsvarserklæring (TECA AS) fra 2024:

- Ny kurs til vvb, kurs 15. eaton 15a jfa. med lys. Påvegg klamret til servicebryter.

Det er fremlagt samsvarserklæring (TECA AS) fra 2023:

- Renovering av sikringsskap, 6stk 10A jfa., 8stk 15A jfa., overspenningsvern og overbelastningsvern 56A.

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. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det mangler håndløper i begge trapper. For å tilfredsstille dagens krav og forhindre fall og ulykker må dette utbedres.

Det er ikke registrert snøfanger på taket. For å forhindre nedfall av snø og is fra taket, samt redusere risiko for skade på personer, kjøretøy og bygningsdeler under, anbefales det å etablere snøfanger der dette er hensiktsmessig. Tiltaket vil bidra til økt sikkerhet og bedre kontroll med snøbelastning vinterstid.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er brannslukningsapparat fra 2024 og tilfredsstillende antall brannvarslere.

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde og observasjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på slukløsning og tettesjikt.
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på slukløsning og tettesjikt.
7.3.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.3.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.3.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på slukløsning og tettesjikt.
9.1.3	Stue i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i fuktsperre i vegg mot terreng og fuktmåling.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.