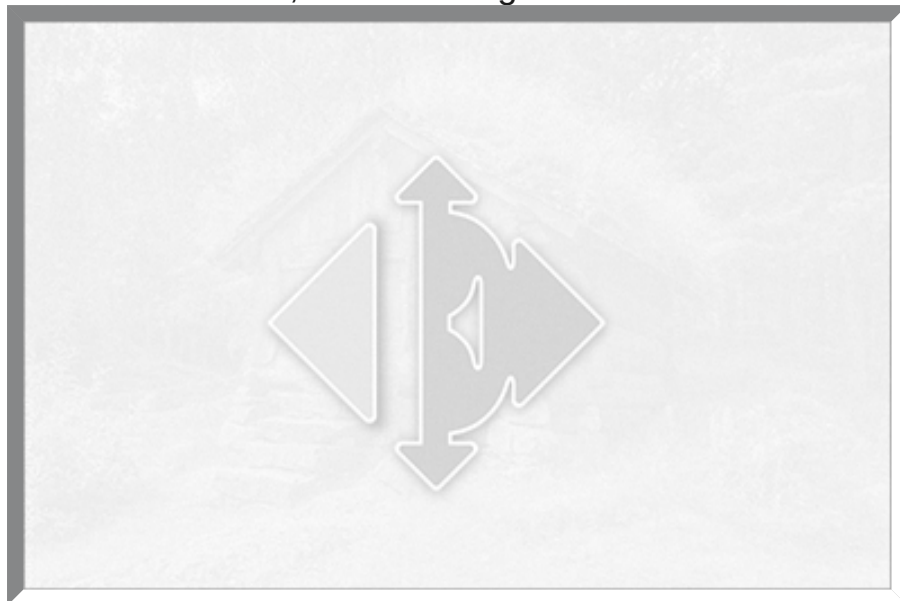


EIERSKIFTERAPPORT™

FRITIDSBOLIG

Reinshommen 84, 4473 Kvinlog



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
10	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
6	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 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	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:191, Bnr: 145
Hjemmelshaver:	Hildegunn Hagen & Gunnar Wold
Seksjonsnr:	
Festenr:	40
Andelsnr:	
Tomt:	956,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2020

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

Forutsetninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Det er snø på tak og rundt boligen på befaringsdagen.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Da det var mye snø rundt boligen på befaringsdag er ikke tomten vurdert.
Flat tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Flott bolig med feil / mangler som kan og bør forventes utfra alder og bruk.
Det er ikke funnet feil / skader som krever strakstiltak på befaringen kun mindre avvik som nevnes videre i rapport.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Adresse:

Reinshommen 84

Bygningsopplysninger:

Fritidsbolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Type BRA Kjøkkenkode Antall rom Bad WC

136,0 Kjøkken 5 2 2

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bebygd areal: 100,0 Rammetillatelse:

Bygningsstatus:

Igangset. till.: 30.09.2019

Ferdigattest: 20.08.2020

Energikilde: Elektrisitet, Biobrensel BRA annet:

Oppvarming: Elektrisk, Annet oppvarming BRA totalt: 136,0

Avløp: Offentlig kloakk

Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Antall boliger: 1

Bygningsnr: 300767643 Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

Nr Ant. boliger BRA: Bolig Annet Totalt BTA: Bolig Annet Totalt

H01 101,0 101,0

L01 35,0 35,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv:

parkett og fliser.

Vegger:

Beiset trepaneler

Innvendige tak:

Beiset trepanel

Alle overflater har lite slitasjer og fremstår som i god stand på steder som er vurdert.

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

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst og eller funnet endringer i boligen fra byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke 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 Etg	81 m2	5 m2		47 m2
2 Etg	36 m2			
SUM BYGNING	117 m2			
SUM BRA	122 m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 Etg:

Gang, Stue, Kjøkken, Sov1, Sov2, Dusjrom/wc, Badstu.

2 Etg:

Stue, sov 3, sov4, dusj/wc.

BRA-e:

Utv:

Bod, Teknisk/vaskerom

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt innvendig med laser og sammenlignet med areal opplysninger på tegninger.

Areal på kryp loft er ikke målbart men er allikevel opplyst da det er i bruk som lager og lekested for barn, 9 m2

Pga boligens utforming og skråtak kan areal avvik forekomme.

Areal opplysninger for terrasser er hentet fra tegninger.

GARASJE / UTHUS:

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:

Morgan Pedersen

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

24/02/2026



Morgan Pedersen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke 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 utett.

Synlige murer.

Merknader:

Det er pga snø begrenset steder hvor murer er synlige og det er derfor kun stedvis vurdering er foretatt.

Det er ikke funnet avvik som krever tiltak.

Fundamenter er ikke undersøkt da

det kreves destruktiv inngrep på overflater inne i bolig, som betyr at mulige feil kan være i fundamenter.

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

Betongvegg eller murt vegg av blokkeren forventet levetid på: 20-60

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur er ikke vurdert pga snø.

Merknader:

Årsak:

Manglende mulighet for vurdering av terrengfall fra bolig.

Risiko:

Terrengfall mot bygningen kan medfører økt slitasje på dreneringen.

Konsekvens:

Vann mot vegg kan trenge inn gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak:

det bør Vurderes om terrenget har fall fra boligen når snøen er borte.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er 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 med avvik.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Trekledninger

Merknader:

Det er ikke funnet ved stedvis vurderinger, avvik som krever tiltak

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre fra byggeår i boligen av fabrikat Viking.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert byggeår.

Innvendige dører har litt sig og trenger normale justeringer.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

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

Torv tak.

På befaringsdag var det mye snø på taket og er derfor ikke befart.
derfor er det ikke mulig og vurdere taket og skorstein.

Merknader:

Årsak:

Ikke mulig og sjekke taket

Risiko:

Sig i torv kan forekomme.

Konsekvens:

Torv må tilføres /tilbakefylles.

Anbefalt tiltak:

Vurdere når snøen er borte.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Boligen har torvtak og er i tillegg dekket med snø på befaring dag.

Det er derfor ikke mulig og vurdere taket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Årsak:
Snø på tak.
Risiko:
Sig i torv kan forekomme.
Konsekvens:
Torv må tilføres /tilbakefylles.
Anbefalt tiltak:
Vurdere når snøen er borte.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse på store deler av boligens side og forside.

Merknader:

Det er mye snø på terrassene og derfor er det kun deler av disse som er vurdert.
Skader / slitasjer kan oppdages når snø er borte.

7. Våtrom**7.1 1 Etg dusj/wc****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
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.

Vegger og himling er av beiset trepaneler.
El vifte i vegg.

Merknader:

Det er ikke funnet nevneverdige skader ol på befaringssdag.
Vindu over toalett som er vurdert til våtsone uten at det er funnet skader på dette.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel.

Flislagt gulv

Merknader:

Ikke tilfredsstillende fall til sluk fra dørsvill.
Lokalt fall under dusjkabinett rundt sluk.
Lav terskel
Det var pga dusjkabinett ikke mulig og måle høydeforskjell fra topp sluk til dørterskel

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke 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.

Flislagt gulv

Merknader:

Det er på befaring ikke sett membran ved dørterskel og sluk.
Det opplyses om at ved sjekk i sluk er det kun følt med hånden da sluken ikke er tilkommelig under dusjkabinettet.
Det er boret hull fra tilstøtende gang for og sjekke for fukt:
Ingen fuktutslag ble registrert.

7.2 1 EtgTeknisk/vaskerom**TG iu** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Teknisk/ vaskerom uten tilkomst.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Rommet har :

Vaskemaskin, Tørketrommel, vvs bereder, sikringskap, vannskap, og plassering av hovedkran.

Årsak:

Ingen tilkomst for vurderinger.

Risiko:

feil /mangler kan være tilstede.

Konsekvens:

Skjulte lekkasjer og videre fuktskader kan forekomme og kjøper må påregne kostnader til utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

TG iu 7.2.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med lite vurderings muligheter.

Merknader:

Rommet er fylt med Vaskemaskin, tørketrommel etc

Årsak:

ingen tilkomst for vurderinger.

Risiko:

feil /mangler kan være tilstede.

Konsekvens:

Utbedringer/reparasjoner kan kreves, kostnader kan påløpe.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

TG iu 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Flislagt gulv med lite vurderings muligheter.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom pga det er badstue og dusjrom.

Merknader:

Årsak:

ingen tilkomst for vurderinger.

Risiko:

feil /mangler kan være tilstede.

Konsekvens:

Utbedringer/reparasjoner kan kreves.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser av fagkyndig.

7.3 2 Etg Dusj/wc**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger og himling er av beiset trepaneler.
El vifte i vegg.

Merknader:

Det er ikke funnet nevneverdige skader ol på befaringsdag.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv

Merknader:

Ikke tilfredsstillende fall til sluk fra dørsvill.
Lokalt fall under dusjkabinett rundt sluk.
Lav terskel
Det var pga dusjkabinett ikke mulig og måle høydeforskjell fra topp sluk til dørterskel

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke 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.

Flislagt gulv

Merknader:

Det er på befaring ikke sett membran.
Sluk er innunder dusjkabinett og ikke mulig og vurdere.
Det er borret hull fra tilstøtende gang for og sjekke for fukt:
Ingen fuktutslag ble registrert.

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

Vanninstallasjonen er fra Byggeår
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Innredning med slette fronter

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak.

Merknader:

Vindu ved vask og manglende skuffe knott under komfyr.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen**

Ingen 9.1.1 Veggenes 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 Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Synlige Rør

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Hovedkran er lokalisert men er ikke funksjonstestet pga plassering bak vvs bereder.
Vannskap med fordeler er ikke tilkommelig.
Det er innebygget sisterner på begge toaletter i boligen.
disse har ikke spalte og eller mulighet for og se om det er lekkasje fra innsiden sisterner.
det var ikke vann i boligen på befaringsdag.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Ozo vv bereder plassert inne på teknisk/vaskerom.

Merknader:

Det var lite muligheter og vurdere denne pga tilkomst.
Visuelt på tilkommelige steder er det ikke funnet avvik på denne.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Varmepumpe
Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Varmepumpe i 1 Etg

Merknader:

Varmepumpen er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

TG 1 10.5 Ventilasjon

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

Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad

Merknader:

Luft kvaliteten er vurdert ihht krav som var på byggetiden for fritidsbolig under 150 m2

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plasser inne på Teknisk/vaskerom

Merknader:

Det er på befaring ikke sett avik som kan ha negative innvirkninger, men det anbefales på det generelle ved avhending av eldre bygninger ,en gjennomgang av elektriske anlegg av autorisert elektriker.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.2	1 Etg dusj/wc Overflate gulv
	Årsak: Manglende fall på hele gulvet. Risiko: Vann renner ikke til sluk. Vann blir liggende og trekke ned i fuger. Konsekvens: Manglende fall kan føre til vannansamling og skjulte fuktskader, og kjøper må påregne kostnader til utbedring for å hindre videre skadeutvikling. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.
7.1.3	1 Etg dusj/wc Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Ikke visuelt sett tette membran. Risiko: Vann trenger inn under fliser og vider til tilstøtende rom Konsekvens: Manglende membran kan føre til skjulte fuktskader, og kjøper må påregne kostnader til utbedring for å hindre videre skadeutvikling. Anbefalt tiltak: Det anbefales å Etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.
7.3.2	2 Etg Dusj/wc Overflate gulv
	Årsak: Manglende fall på hele gulvet. Risiko: Vann renner ikke til sluk. Vann blir liggende og trekke ned i fuger. Konsekvens: Fliser kan få løsne, og kostnader påløper. Anbefalt tiltak: Det anbefales å Etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.
7.3.3	2 Etg Dusj/wc Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Det er visuelt ikke sett tette membran. Risiko: Vann trenger inn under fliser og vider til tilstøtende rom Konsekvens: Det kan påløpe kostnader for utbedringer Anbefalt tiltak: Fremskaffe dokumentasjon på utført membran.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak:

Manglende spalte og inspeksjons mulighet for sisterner.

Risiko:

Lekkasjer kan forekomme inne i vegg.

Konsekvens:

Vannskader kan oppstå og påløpe kostnader .

Anbefalt tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon om krav til lekkasjevann er ivaretatt på annen måte.