

EIERSKIFTERAPPORT™

FRITIDSEIENDOM

Rørvassvegen 164, 6658 Rindalsskogen.



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
7	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
4	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 Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 40
Hjemmelshaver:	Anne Bolme
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	766 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Rørvatnet
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	2016

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

30.07.2025

- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys.
- Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen.

Forutsetninger:

- Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert.
- Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.
- Der det er gitt opplysninger fra eier, er disse videreformidlet i rapporten.
- Med mindre dokumentasjon er fremvist, er slike opplysninger vurdert med et visst forbehold.

Oppdragsgiver:

Anne Bolme

Tilstede under befaringen:

Anne Bolme

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

- Naturtomt

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen ble oppført i 2016 og består av én etasje med innredet loftsetasje. Bygningen er fundamentert på støpte, murte banketter. Etasjeskillet er utført med stubbloft og tre bjelkelag. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med stående tre kledning. Taket er en saltak konstruksjon, tekket med shingel. Vinduer er av tre med 2-lags isolerglass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen er oppført i 2016 og fremstår med gjennomgående enkel, men funksjonell standard.

Bygningen er normalt vedlikeholdt og har ingen tegn til alvorlige skader, men det er registrert enkelte forhold med TG 2 som bør følges opp.

Det er ikke innlagt vann eller avløp, og ventilasjonen er naturlig, noe som er i tråd med forventet nivå for en fritidsbolig uten våtrom. Det er ikke dokumentert tekniske tegninger eller samsvarserklæring for det elektriske anlegget, noe som øker usikkerheten rundt utførelse og godkjenning.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av grunnforhold og fundamentering,

Boligen fremstår ellers som brukbar for fritidsformål, gitt byggemåte og forutsetningene for bruk.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

- Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
- Det er ikke fremlagt noen tekniske eller offentlige dokumenter, og det er derfor ikke foretatt dokumentkontroll som del av denne tilstandsvurderingen.
- Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud, samt muntlige opplysninger fra eier der det er oppgitt.
- Det er ikke fremlagt originale byggetegninger eller dokumentasjon som viser opprinnelig godkjent planløsning.
- Det kan dermed ikke tas stilling til om dagens planløsning samsvarer med opprinnelig godkjent løsning ved byggets ibruktakelse.
- Manglende dokumentasjon innebærer økt usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, godkjente tiltak, og eventuelle endringer som er gjort etter byggeåret.
- Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

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

1 Etasje:

Vf: Furu tregulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling.

Stue/kjøkken: Furu tregulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling.

Bod 4,3 m²: Furu tregulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling.

Bod 2,5 m²: Furu tregulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling.

Bod 2,4 m²: Terrassegulv. Panel på vegger og i himling

2. Etasje

Loftrom: Furu tregulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling.

Soverom 1 : Furu tregulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling.

Soverom 2 : Furu tregulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 30 mm over lengre strekker der måling kunne utføres

- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

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

- Dels knirk/knitring enkelte steder på gulv

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.

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

INNERDØRER

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

- Noen innvendige dører trenger noe justeringer

YTTERDØR:

Ytterdør er ute av lodd med 2,4 cm og balkongdør er ute av lodd mrd 1,2 cm

TRAPP:

- Rekkverk er ikke i henhold til dagens krav.

- Mangler rekkverk

BOD 4,2 m²

Bod har montert et bido og et dusjkabinett som ikke er påkoblet

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer etter byggeåret

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	40	3		52	37	6
SUM BYGNING	40	3		52	37	6
SUM BRA	43					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

VF, Stue/kjøkken, 2 boder

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

- LOFT
På loft er areal ikke måleverdig på grunn av lav himlingshøyde.
- TRAPPEROM
- Trapperom er medregnet i arealet
- MÅLING
- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram
- AREAL
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Ingen Garasje / Uthus

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Sveinung Gjønnes

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

14/09/2025



Sveinung Gjønnes

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 påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

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

Bolig står på murte bankettet av mur/betong.

Merknader: Det er registrert høydeavvik på etasjeskillet som indikerer mulige setninger i konstruksjonen. Slike avvik kan være et resultat av ujevn belastning, svikt i bærekonstruksjonen eller bevegelser i grunnen. Tilstanden medfører redusert planhet og kan påvirke både bruks- og bo komfort. Videre setninger kan ikke utelukkes.

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke 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 tilfredsstillende.

Ingen krypkjeller men rom under fritidsboligen

Merknader: - Det er ikke fuktsperre mot grunn

- Etasjeskillet mot bakken er utført med trebjelkelag og stubbloft, der stubbloftsplatene består av asfaltplater
- Det er god lufting under bygningen, men ikke tilstrekkelig plass for inspeksjon.
- Det er ikke registrert symptomer på fukt, skader eller deformasjoner.
- Konstruksjonen vurderes som normalt utført og funksjonell, med tilfredsstillende ventilasjon.
- Manglende inspeksjonsmulighet regnes ikke som avvik, da det ikke foreligger tegn til skade eller risiko.
- Løsningen er i samsvar med byggeskikk på oppføringstidspunktet og egnet for fritidsbolig uten våtrom.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Hellende terrengforhold

Merknader: - Terrenget rundt fritidsboligen heller bort fra grunnmuren, og det er tilstrekkelig fall fra bygningen.

- Det er ingen kjeller, og overflatevann synes å bli ledet bort fra konstruksjonen på en tilfredsstillende måte.
- Det er ikke registrert tegn til fuktbelastning eller dreneringssvikt på befaringsdagen.

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.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: Ytterveggene er oppført med trekledning. Det er registrert enkelte tørkesprekker i nedre kant av panelet, men uten tegn til skader utover dette. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. Det er registrert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Vurderingen er gjort med hensyn til byggemåte og gjeldende praksis på oppføringstidspunktet.

Det er registrert loddavvik på gavlvegger på ca 2 cm

Det er registrert loddavvik på yttervegg/gavlvegg som overstiger gjeldende toleransekrav. For vegger med høyde ca. 2,4 m er tillatt avvik normalt inntil ca. 12 mm, mens det her er målt avvik på ca. 20 mm.

På befaring ble det avvik på musebånd. I epost av 10.09.2025 ble det varslet om at avvike er utbedret

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

-Vinduer med 2 lags glass.Ytterdør fra byggeår

Merknader: - Det er ikke registrert lufteventiler i vinduene.

- Utvendig omramming er utført uten oppbrett på beslag.

- Vannbrett og omramming rundt vinduene er ikke utført i henhold til anbefalt byggdetalj, noe som gjør detaljen sårbar for nedbørspåvirkning.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Prefabrikkerte takstoler

Merknader: Taket er tekket med shingel. Det er ikke tilkomst til undertaket, da det ikke er adkomst via kaldloft eller inspeksjonsåpninger. Takrenner og nedløpsrør er av stål, og nedløp føres videre ned til terreng. Det er montert takfotbeslag med synlig spikring. Stålpipes er etablert, og visuell vurdering fra bakkeplan indikerer at pipen har tilstrekkelig høyde over mønet.

Det mangler imidlertid godkjent takstige for sikker adkomst til pipen i forbindelse med feiing og tilsyn.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket antas å være i fra byggeåret

Merknader: Takteking består av shingel fra byggeåret og fremstår uten synlige skader ved besiktigelse fra bakkeplan. Det er ikke tilgang til undertaket for inspeksjon, noe som begrenser muligheten til å avdekke eventuelle skjulte skader. Det er ikke registrert indikasjoner på fuktskader eller slitasje som tilsier avvik per dags dato.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuelle anmerkninger fra feiervesenet. Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten.

Taktekingen vurderes til tilstandsgrad 1 da det ikke er registrert synlige skader eller forhold som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad. Begrensningen ligger i at inspeksjonen kun er utført fra bakkeplan og uten tilgang til undertak, og skjulte feil kan derfor ikke utelukkes.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader: -Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer og dragere.

- Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og forsvarlig kontroll av oppbygging og materialvalg kan derfor ikke gjennomføres.

- Det forutsettes at konstruksjonen er riktig utført med hensyn til dampsperre i himling og ventilering.

- Det er registrert luftespalter ved raft, noe som indikerer at ventilering av takkonstruksjonen er ivarettatt.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er 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.

Veranda foran stue og terrasse på bakken

Merknader: Terrasse og veranda er oppført uten dokumentasjon på lastberegninger eller dimensjonering.

Terrasse på bakken beveger seg i takt med årstidsbetingede bevegelser i underlaget, noe som er vanlig for denne typen konstruksjoner. Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold må påregnes for å sikre levetid og funksjon.

TG1 – Begrunnelse:

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved konstruksjonene utover normal slitasje og forventet vedlikeholdsbehov. Tilstandsgrad 1 settes da forholdene vurderes som tilfredsstillende for alder og byggemåte.

7. Våtrom

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Uten mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeår.

- Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over komfyr.

- Innredningen har lite synlig bruksslitasje.

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Det ble gjennomført fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap – uten indikasjon på forhøyede verdier.'

- Det er ikke innlagt vann på kjøkkenet.

9. Rom under terreng

10. VVS

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsbolig har naturlig ventilasjon

Merknader: - Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via enkelte ventiler i vegger.

- Det er ingen ventiler i vinduer.

- Løsningen er enkel, men fungerer som forutsatt og er i tråd med forventet standard for fritidsboliger uten vann og våtrom.

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

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

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.

Åpent el-anlegg

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

- Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da dette ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterligere undersøkelser på fundamenter da det er registrert høydeavvik på etasjeskille i stue

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Avviket vurderes til tilstandsgrad 2 da det overstiger normal toleranse for planhet. Risikoen er at setningene kan utvikle seg over tid og gi ytterligere skjevheter, sprekkdannelser i overflater og påvirkning på dører, vinduer og konstruksjonens stabilitet. Konsekvensen kan være økte vedlikeholds- og utbedringskostnader. Nærmere vurdering av fagkyndig kan være nødvendig for å avdekke årsak og behov for tiltak.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Manglende oppbrett på beslag og svak utførelse av omramming medfører økt risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen. - Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid for både vinduer og tilstøtende konstruksjoner. - Fravær av lufteventiler kan påvirke inneklima og bidra til kondensproblemer, spesielt i rom med begrenset ventilasjon. - Forholdene kan kreve hyppigere vedlikehold eller utbedringer over tid.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Manglende godkjent takstige vurderes som et avvik da dette er et sikkerhetskrav ved feiing og tilsyn. Risikoen er at feiervesenet kan nekte å utføre lovpålagt tilsyn før utbedring, og konsekvensen er at pipeløp og ildsted ikke får nødvendig kontroll og vedlikehold. Dette kan innebære økt brannrisiko og ansvar for eier. Øvrige deler av taktekingen fremstår som normalt i forhold til alder og byggemåte.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Manglende mekanisk avtrekk og fravær av innlagt vann avviker fra dagens krav til funksjonalitet og ventilasjon.