EIERSKIFTERAPPORT™

FRITIDSBOLIG

Paulen 126, 4625 Flekkerøy



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	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.

Takstmann
Odd Kjell Skjørli
Høylandslia 37
4580 Lyngdal
post@tboks.no
Tlf: 90171822

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 eigedom.

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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 brannteknisk 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:2, Bnr: 21
Hjemmelshaver:		Gisle Høyrem Tina Berglund
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Ja
Offentl. avg. pr. år:		Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:		Fremtind
Ligningsverdi:		Ikke oppgitt
Byggeår:		1993

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		9.04.2026
Forutsetninger:		Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan, stige opp til takrenne og fra fra balkong grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå og fra balkong. Begrenset inspeksjon utenfra av grunnmur, grunnet ligger lavt ned i terrenget og mye utstyr inntil vegger. Begrenset inspeksjon av utvendig nedre del av ringmur og terrengfall. Noe begrenset inspeksjon av terrasseplatting fundamenter/bjelkelag grunnet lavt til terreng.
Oppdragsgiver:		Gisle Høyrem
Tilstede under befaringen:		Ingen
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Felltomt med bakenforliggende fjellskråning tett på bygget.
Nært til sjøen med utsikt til skjærgården og havet.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt ringmur. Støpt plate mot grunnen.
Yttervegger av trekonstruksjon, vindtetting av gipsplater, kledd utvendig med liggende malt trepanel.
Saltak form av trekonstruksjon med mønet loft, undertak av sutaksplater, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytten fremstår utvendig og innvendig i godt vedlikeholdt stand. Overflater fra byggeår.
Gjennomgående normalt vedlikeholdt bolig med overflater for det meste fra opprinnelig byggeår.
Det er ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Det nevnes likevel noen merknader her:
Baderom vurderes ikke som våtrom. Har ikke membran og er motfall til sluk.
Baderom har ingen ventilering. Risiko med fukt til overflater og konstruksjoner.
Vaskemaskin er plassert i stuen og tilkoblet vann/avløp vask på baderom. Har ingen vannsikring under vaskemaskin med risiko for lekkasjer til gulv.
Ingen ventilator på kjøkken, generelt mangelfull ventilering bolig.

Se ellers «Vesentlige endringer etter byggeår»
Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.
Rapporten må leses i sin helhet.

ANNET:

Trapp:
Åpen trapp og rekkverk av malt furu.
Trapp til loft mangler håndrekke på vegg og lysåpning i trinnene for store etter dagens gjeldende forskrifter.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.
Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.
Generell informasjon fra selger før befaringen.
Fremlagt dokumenter fra selger. (Kjøpekontrakt og kundeoppgjør Fremtind skadesak)
PropCloud Eiendomsopplysning.
Bilder fra befaringen

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

1 etasje: Laminat på gulv, fliser på baderom. Panel på vegger. Tak/etasjeskille av åpne malte gulvbjelker, malt furugulv over dette.
Loft: Laminat på gulv, panel på vegger og tak

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom:
Vurderes IKKE som våtrom.
2021: Lagt nye fliser (flis på flis) på baderomsgulv. Installert nytt dusjkabinett.
Gulv av fliser i to lag. Varmekabler. Gulvlist til vegger. Sluk under dusjkabinett. Det er motfall til sluk fra dør.
Ingen membran i gulv. Vegger og tak av panel.
Baderomsinnredning med vask og armatur, underskap og overskap, speil og lys.
Dusjkabinett med sluk under. Toalett.
Merknader:
Ved lekkasjer vil nærliggende konstruksjoner og rom kunne påføres vannskade rundt sluk, vegger og dørterskel.
Vann blir liggende på gulv til det tørkes opp eller fordamper. Dette skaper et fuktig og dårlig klima.
Ingen ventiler i vindu eller yttervegg, ingen elektrisk avtrekkvifte og ikke noe tilluft til rommet via dør.
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2021: Totalrenovert. Grunnet og malt opp innvendig. Lagt nye fliser (flis på flis)på baderomsgulv. Installert nytt dusjkabinett. Lagt nye gulv i 1etasje og på loft.
1 etasje ble lagt dampsperre og trinnlydplate før laminat. Loft ble lagt trinnlydplate og laminat.
Montert inn isolert skillevegg med skyvedør mellom soverom på loft, samt bygget egen "inngangsdør" til loftet.
2024: Vann og avløpsrør inspisert.
2024/2025: Nytt kjøkken og ny varmtvannsbereder.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	27			24
Loft	14			4
SUM BYGNING	41			28
SUM BRA	41			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje: Alle rom som er stue, kjøkken og baderom
Loft: Hele loft som er med 2 soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Ikke hele gulvarealet på loft er medregnet i BRA grunnet skråtak og manglende takhøyde.
Arealmåling er utført med laser.

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:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder , prosjektleder og takstmann.

14/04/2026



Odd Kjell Skjørli

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 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.

Bakenforliggende fjell, og fjell opp i dagen på framsiden.
Støpt ringmur. Støpt plate mot grunnen.
Det er ingen kjeller men støpt ringmur og ingen drenering rundt denne. Dette er imidlertid en anvendt byggemetode.
Takrenner og nedløpsrør fører ned til terreng.

Observasjoner:
Virker som plate mot terreng er støpt først, så støpt ringmur oppå denne.
Sprekkdannelse og åpning mellom støpt plate og ringmur.

Merknader:

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Begrenset inspeksjon utenfra av grunnmur, grunnet ligger lavt ned i terrenget og mye utstyr inntil vegger.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Felltomt med bakenforliggende fjellskråning tett på bygget.

Observasjoner:
Ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmurer.
Fjellterreng bak med mye overflatevann til boligens byggegrunn.

Merknader:



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av trekonstruksjon, vindtetting av gipsplater, kledd utvendig med liggende malt trepanel.
Observasjoner:
Tverrgående list i bunn av kledning hindrer luftsirkulasjon til konstruksjonen.
Litt sprekker og avskalling på mest utsatte vegger.

Merknader:

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå og fra balkong. Det må presiseres at evnt. isolasjonstykkelse eller treverk inne i vegger ikke er kontrollert visuelt, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen.

Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
Forventet levetid på kledning er 40-60 år
Forventet levetid utvendig malt belistning er 20 år.
Anbefalt vedlikehold av malt kledning er 6-12 år.



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 av malt tre, sidehengslet med ventil, og 2 lags isolerglass. Gjennomgående brede sprosser i kryss.
Ytterdører av tre med lite glass.
Dobbel terrassedør av malt tre med gjennomgående spross og 2 lags isolerglass.
Terrassedør av malt tre med gjennomgående spross og 2 lags isolerglass.

Observasjoner:
Terrassedører i fasaden mot havet utsatt for mye slagregn og vind. Disse har noe avskalling og begynnende råte på treverk og plater.
Terrassedør på loft mangler terskelbeslag.
Vinduer på baksiden med rustangrep til festemidler.

Merknader:

Fasader med kledning og vinduer er inspisert fra bakkeplan og balkong.
Vinduer og dører inspisert åpnet og funksjonstestet de aller fleste.

Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.
Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.
Forventet levetid på tredører er 20-40 år.
Normal tid for kontroll og justering av tredører er 2-8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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.

Saltak form av trekonstruksjon med mønet loft, undertak av sutaksplater, tekket med takstein.

Observasjoner:
Det er ikke observert noe ventilasjon av takkonstruksjon via luftespalte i gesims.

Merknader:

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan, stige opp til takrenne og fra fra balkong grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.
Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1993

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Saltak form av trekonstruksjon med mønet loft, undertak av sutaksplater, tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål fører til terreng.
Luftehatt på tak av plastbelagt stål.

Observasjoner:
En del grønske på vindskier bak mot fjellsklippe.

Merknader:

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan, stige opp til takrenne og fra fra balkong grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.
Forventet levetid sutaksplater er 30-40 år.
Forventet levetid betong takstein er opptil 50 år.
Forventet levetid på takrenner og nedløpsrør og luftehatt av plastbelagt stål er 20-30 år.
Forventet levetid på vindskier og vannbord er 20 år.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Platting ut fra stuen fremme av terrassebord nært til terreng.
Begrenset åpning under platting.
Platting bygget med reisverk ned til singel.

Balkong ut fra soverom på loft.
Fundamentert med søyler av tre til terreng.
Terrassebord av nyere årgang.
Kledd tett under balkong bjelkelag. Tett duk med fall mot yttervegg takrenne med nedløpsrør til terreng.

Rekkverk av kryss med for store åpninger.
Tett kledd levegger mot naboer.

Terrassemarkise, vindskjerm, lys og kontakter, utevann.

Observasjoner:
Rekkverk av kryss med for store åpninger med risiko for falle imellom. Ikke etter dagens gjeldende krav.
Terrasse nært til yttervegg kledning.
Materialene ned til grunnen.

Merknader:

Noe begrenset inspeksjon av terrasseplatting fundamenter/bjelkelag grunnet lavt til terreng.
Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.



7. Våtrom
8. Kjøkken
8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1993

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.

2021: Totalrenovert. Grunnet og malt opp innvendig.
2024/2025: Nytt kjøkken. Forsikringsskade med utskifting av innredning og gulv. Dokument kundeoppgjør Fremtind fremlagt og følger boligen.
1 etasje ble lagt dampsperre og trinnlydplate før laminat.

Innredning med profilerte fronter av malt tre og laminert benkeplate.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin og kar for varmtvannsbereder.
Komfyr med induksjon koketopp.

Merknader:

Ingen ventilator.

Innredningen fremstår i god stand.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1993

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

2024: Vann og avløpsrør inspisert. Funnet i meget god stand i følge eier.
Rør i rør Pex rør med samleskap uten drenering. Stoppekran i skap, god funksjon.
Utvendig frostfri vannkran bak og foran.

Rør i rør Pex rør. Avløpsrør av plast. Kobberrør til varmtvannstank.

Merknader:

Vaskemaskin montert i stuen bak vegg til baderom. Vanntilførsel med stoppekran under vask. Avløp til vask på baderom.
Obs, ingen vannsikring med fare for lekkasjer til stuegulv.

Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.
Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.
Forventet levetid på vannrør av kobber er 12-50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder Ozo 120 liter montert på lekkasje-kar med lekkasjestopper i kjøkkenhjørne.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Ventiler i noen vinduer og en ventil i yttervegg loft.

Merknader:



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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke dokumentert.

Det elektriske anlegget ble installert i 1993

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og kurser ihht oversikt.
Egen jordfeilbryter på vegg utenfor skap.
Røykvarslere

Merknader:

Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.

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.
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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det ikke fremlagt godkjent byggeløyve, tegninger og ferdigattest på befaringsdagen.
Trapp til loft mangler håndrekke på vegg og lysåpning i trinnene for store etter dagens gjeldende forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Observasjoner: Virker som plate mot terreng er støpt først, så støpt ringmur oppå denne. Sprekkdannelse og åpning mellom støpt plate og ringmur. Risiko: Overflatevann kan trenge inn mellom sprekkdannelse og åpning mellom støpt plate og ringmur. Konsekvens: Forholdet innebærer at det kan bli behov for utbedring av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Hindre at overflatevann renner mot mur. Fuge sprekker og montere beslag på mur.
1.3	Terrengforhold
	Observasjoner: Ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmurer. Fjellterreng bak med mye overflatevann til boligens byggegrunn. Risiko: Ved store nedbørsmengder og mye overflatevann, så kan det være risiko for vannskader på mur og trekonstruksjoner, og i verstefall trenge inn i boligen. Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring av terrengforhold. Anbefalt tiltak: Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende.
2.1	Yttervegger

	Observasjoner: Tverrgående list i bunn av kledning hindrer luftsirkulasjon til konstruksjonen. Litt sprekker og avskalling på mest utsatte vegger. Risiko: Mangelfull lufting kan føre til at kledning ikke tørker opp og kan føre til avskalling overflater med råteskader. Materialer har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvens: Forholdet innebærer at det kan bli behov for utbedring av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Åpne opp under kledning så luft kan slippe inn for god luftsirkulasjon av konstruksjonen. Kledning bør ha god og jevnlig vedlikehold så forlenges levetiden betraktelig.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Observasjoner: Terrassedører i fasaden mot havet utsatt for mye slagregn og vind. Disse har noe avskalling og begynnende råte på treverk og plater. Terrassedør på loft mangler terskelbeslag. Vinduer på baksiden med rustangrep til festemidler. Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Vinduer og dører fra byggeår har passert mer enn halve forventet levetid. Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring. Anbefalt tiltak: Montere terskelbeslag på terrassedør på loft. Forholdet innebærer økt vedlikehold og jevnlig overflatebehandling. Vanlig vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må kunne forventes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Observasjoner: Det er ikke observert noe ventilasjon av takkonstruksjon via luftespalte i gesims. Risiko: Manglende luftespalte i gesims kan føre til fuktskader på loft/konstruksjoner som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte. Konsekvens: Forholdet innebærer at det er behov for utbedring av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Mangelfull luftespalte i gesims må utbedres med å legge inn luftespalte med nett. Holde oppsyn med innvendig panel opp mot møne og raft at ikke er tegn på lekkasje/trekk/misfarging grunnet evnt manglende lufting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Observasjoner: En del grønske på vindskier bak mot fjellsklippe. Risiko: Vedvarende urenheter og manglende vedlikehold kan føre til skader med råte. Taket er tekket med betongstein fra byggetid. Begrenset gjenværende levetid på taktekking. Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring Anbefalt tiltak: Forholdet innebærer økt vedlikehold med rengjøring og overflatebehandling.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Observasjoner: Rekkverk av kryss med for store åpninger med risiko for falle imellom. Ikke etter dagens gjeldende krav. Terrasse nært til yttervegg kledning. Materialene ned til grunnen. Risiko: Risiko for fallskader grunnet større åpninger i rekkverk. Kledning nært til gulv med risiko for fukt trekker opp i kledning med påfølgende skader. Fukt trekker opp i materialene fra grunnen med fare for råteskader. Konsekvens: Kan medføre skader på mennesker. Forholdet innebærer at det kan bli behov for utbedring av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Tettere rekkverk med maks 10 cm lysåpninger og ikke mulig å klatre i. Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring grunnet fuktopptak i treverk.
10.5	Ventilasjon
	Observasjon: Baderom med dusj med ingen ventiler i vindu eller yttervegg, ingen elektrisk avtrekkvifte og ikke noe tilluft til rommet via dør. Ventil i yttervegg på loft mangler deksel, er delvis tapet men er en risiko for vann trekker inn. Konsekvens: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Etablere ventilasjon på baderom. Montere deksel ventil på loft.