

## EIERSKIFTERAPPORT™

**FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMER)**

Kleivan 22C, 4404 Flekkefjord



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:70, Bnr: 79
<b>Hjemmelshaver:</b>	Trippler Anette
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	788 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	PRIVAT
<b>Vann:</b>	Ikke innlagt
<b>Avløp:</b>	Ingen avløp
<b>Regulering:</b>	Spredt bebyggelse
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke relevant
<b>Forsikringsforhold:</b>	Fullverdi / innbo
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggeår:</b>	1950

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 20.05.2026**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.

**Oppdragsgiver:**

Hjemmelshaver

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Beliggenhet

Hytta ligger ved sjøen i Kleivan. Ca 300m med båt til sentrum. Ca 55-60 kvm strandlinje

Adkomst kun ved bruk av båt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enkel byggemetode som var på oppføringstiden , reisverk og takstoler/sperr.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Koselig hytte som har en enkel standard og flott beliggenhet direkte i sjøen med lang strand sone/brygger som tilhører.

Det er påbegynt flere terrasser og utbedringer av brygger.

Eiendom med mye muligheter.

Det er ikke I innlagt vann eller avløp.

Hytten fremstår i normalt god stand som kan og bør forventes utfra alder på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for

bygningmessige strakstiltak.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noe dokumenter på eiendommen.

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

Overflater innvendig har normale skader og slitasjer som kan og bør forventes utifra alder og bruk.

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

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver har ikke opplyst om vesentlige endringer i bolig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

**= Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

**Markedsverdi (normal salgsverdi):**

**= 1 690 000,-**

Låneverdi (forsiktig antatt  
markedsverdi):

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er hva som kan forventes og få for boligen i dagens marked.

Takstmannen har hensyntatt feil/vedlikehold og mangler som må utbedres

Markedspris er sammenlignet med prisestimat hentet fra Propcloud/Eiendomsverdi.no

## 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 tilfredsstillende 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	26 m2	2 m2		
2 Etg/loft	5 m2			
SUM BYGNING		2 m2		
SUM BRA	31 m2			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Gang m/kjøkkenkrok, stue, sovealkove,

---

**BRA-e:**

Kompost Toalett

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er målt innvendig med laser.

På loftet er det ingen målbare arealer men er allikevel opplyst om da det er benyttet som soveplass.

---

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Morgan Pedersen**

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

01/06/2026



Morgan Pedersen

## 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 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:**

Byggegrunn er ikke kjent da dette ligger utenfor den visuelle befaringen. Synlige grunnmurer og støttekonstruksjoner har stedvise sprekker, riss, avskallinger og andre overflateskader. Det er også registrert stedvis synlig armeringsjern som følge av aldring, vær- og fuktbelastninger over tid.

**TG 3** 1.2 Kryp kjeller

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

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryp kjeller.

**Merknader:**

Krypkjeller er vurdert fra utsiden via luke i yttervegg. På grunn av begrenset tilkomst har inspeksjonen vært begrenset og det har ikke vært mulig å foreta en fullstendig vurdering av krypkjellerens tilstand. Det er observert edderkoppredere i krypkjelleren, noe som kan indikere begrenset luftbevegelse over tid. Videre er det registrert manglende eller utilstrekkelig bæring under deler av stuegulvet. Det er ikke utført nærmere undersøkelser med hensyn til fuktforhold som følge av manglende tilgjengelighet.

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

**Merknader:**

Fritidsboligen er oppført på ringmur og søylefundamenter. Terrengforholdene rundt bygningen medfører at overflatevann og nedbør i perioder kan bli stående eller ledes mot fundamenteringen. Det er ved befaringen ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar fare for vanninntrengning til trekonstruksjonene. Vannpåvirkning på ringmur og fundamenter over tid kan imidlertid forekomme.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er 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 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.

---

Bindingsverk og trekledninger.

---

**Merknader:**

Ytterveggene er kledd med trekledning. Hytten fremstår skjev, men forholdet vurderes å være opprinnelig og ikke nødvendigvis et resultat av pågående setninger eller konstruksjonssvikt. Vannbrett under vinduer samt enkelte belistninger er ikke tilfredsstillende montert og fremstår med behov for utskiftning. Ytterkledningen bærer preg av manglende vedlikehold, og det er registrert stedvise råteskader på den eldste delen av kledningen. Det er videre registrert sprekker, oppsprekninger og værslitasje som er normalt å forvente ut fra alder, bruk og eksponering.

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

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vinduer og Ytterdør.

---

**Merknader:**

Hytten har vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer av ukjent alder. Vindu i stue mot sjøsiden har punktert isolerglass. Punktering medfører redusert isolasjonsevne og svekket sikt gjennom glasset. For øvrig må normal slitasje, elde og vedlikeholdsbehov påregnes ut fra vinduenes alder og eksponering.

Ytterdøren fremstår som av nyere dato. Det er imidlertid registrert at døren ikke er montert med tilstrekkelig hensyn til hyttens skjevheter, noe som kan påvirke funksjon, justering og tetthet.

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

Det er påvist svanker/svai i mønet.

---

Yttertak/ Takstoler/sperr

---

**Merknader:**

Taket er vurdert fra bakkenivå, og inspeksjonen har derfor vært begrenset. Yttertaket er tekket med stålplater og shingel av ulike fabrikat og alder. Taktekingen bærer preg av normal slitasje, elde og manglende vedlikehold som kan forventes ut fra takets alder og eksponering for vær og vind. På grunn av inspeksjonsmetoden kan ikke alle detaljer og overganger vurderes.

Det er ved befaringen ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller følgeskader på innsiden av hytten.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

**EIERSKIFTERAPPORT™**

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.  
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking

**Merknader:**

Undertakets utførelse, materiale og alder er ukjent. Det har ikke vært mulig å foreta inspeksjon eller vurdering av undertaket ved befaringen. Eventuelle skader, svekkelser, fuktgjennomtrengning eller andre avvik kan derfor ikke bekreftes eller utelukkes.

**Årsak:**

Undertaket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonens oppbygging er ukjent.

**Risiko:**

Det foreligger usikkerhet knyttet til undertakets tilstand, funksjon og restlevetid. Eventuelle skader eller svakheter kan være skjult uten å være synlige ved befaringen.

**Konsekvens:**

Skader eller svekkelser i undertaket kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og vanninntrengning, med påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalt tiltak:**

Dersom tilstanden til undertaket ønskes nærmere avklart, anbefales det å etablere tilgang for videre undersøkelser.

**5. Loft**

**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende**

**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasser

**Merknader:**

Det er flere terrasser utført i tre ved bolig disse er ikke ferdigstillet ,og noe arb gjenstår.  
Innfestinger og understøttelser er ikke vurdert

**7. Våtrom**

**7.1 Ingen**

**Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Enkelt kjøkken**

**TG 1** 8.1 Enkelt kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ingen

Enkel kjøkken

**Merknader:**

Enkel kjøkkenbenk som er innebygget i IKEA skap direkte ved hoveddør  
Denne er opplyst og være nyere fra hjemmelshaver.

**9. Rom under terreng****9.1 Ingen**

**Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****10. VVS**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Varmepumpe

Varmepumpe

**Merknader:**

Varmepumpe er ikke funksjonstestet på befaringdag.

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ventilasjon

**Merknader:**

Luft kvaliteten er vurdert ihht krav som var på byggetiden

**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

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Automatsikringer

---

**Merknader:**

Det anbefales gjennomgang av el anlegg i boligen av autorisert elektriker.

## 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.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

selger har benyttet eiendommen som fritidsbolig og har selv ikke bebodd eiendommen.  
Selger har derfor begrenset med informasjon om tilstand og lovlighetsmangler.  
Takstmannen har vurdert eiendommen til et oppussingsobjekt.  
Egen båtstø i Kleivan 3 følger med og er tatt inn i prisvurderingen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak:Bygningens høye alder, normal bruk gjennom mange år samt naturlige klima- og værpåkjenninger.</p> <p>Risiko:Økt risiko for skjulte feil og svekkelser i konstruksjoner som følge av alder, slitasje og begrensede muligheter for inspeksjon av skjulte bygningsdeler.</p> <p>Konsekvens:Vedlikeholdsarbeider, reparasjoner og utskiftninger må påregnes. Kostnader knyttet til oppgraderinger kan forekomme både på kort og lengre sikt.</p> <p>Anbefalt tiltak:Løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av bygningsmassen anbefales. Registrerte avvik bør følges opp etter behov og alder på konstruksjonene må hensyntas ved videre bruk og vedlikeholdsplanlegging.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Terrengfall, overflatevann og naturlig nedbør kan medføre belastning på ringmur og fundamenter over tid.</p> <p>Risiko: Langvarig vannpåvirkning kan bidra til utvasking av masser rundt og under fundamentene samt økt belastning på murkonstruksjonene.</p> <p>Konsekvens: Utvasking av masser kan over tid føre til redusert bæreevne, setninger i fundamenteringen og påfølgende skader eller skjevheter i bygningskonstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke terreng- og dreneringsforholdene rundt bygningen. Ved behov bør terreng justeres eller tiltak etableres for å lede overflatevann bort fra fundamentene slik at risikoen for utvasking reduseres.</p>
2.1	Yttervegger

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p><b>Årsak:</b> Høy alder på kledning og detaljløsninger, naturlig værbelastning gjennom lang tid samt mangelfullt vedlikehold har medført slitasje og stedvis råteutvikling.</p> <p><b>Risiko:</b> Mangelfulle vannbrett og belistninger kan medføre økt vannbelastning på underliggende konstruksjoner. Stedvise råteskader og manglende vedlikehold øker risikoen for videre nedbrytning av trekonstruksjonene dersom forholdene ikke utbedres.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Videre fuktpåvirkning kan føre til økte råteskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner. Omfanget av utskiftingsbehovet kan øke dersom vedlikehold og reparasjoner utsettes.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Defekte vannbrett og belistninger bør skiftes eller monteres på en fagmessig måte. Råteskadet kledning bør skiftes ut, og øvrig kledning bør vedlikeholdes med nødvendige overflatebehandlinger for å begrense videre skadeutvikling.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p><b>Årsak:</b> Punktering av isolerglass skyldes normalt alder og svikt i forseglingen mellom glasslagene. For ytterdøren skyldes avviket mangelfull tilpasning ved montering i forhold til bygningens skjevheter.</p> <p><b>Risiko:</b> Punkttert glass gir redusert isolasjonsevne og kan føre til økt kondensdannelse. Mangelfull tilpasning av ytterdøren kan medføre redusert funksjon, utettheter og økt slitasje på beslag og låsemekanismer.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Vinduet vil ha redusert funksjon og energiegenskaper. Ytterdøren kan over tid få problemer med åpning, lukking og tetthet, med fare for økt luft- og fuktinntrengning.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Punkttert glass i stuevindu mot sjøsiden bør skiftes. Ytterdøren bør kontrolleres og justeres eller ommonteres slik at funksjon og tetthet ivaretas best mulig ut fra bygningens konstruksjon og skjevheter.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Naturlig aldring, værpåvirkning og normal brukstid har medført slitasje på taktekingen. Ulik type og alder på stålplatene kan være et resultat av tidligere vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider.</p> <p><b>Risiko:</b> Eldre takteking med vedlikeholdsbehov har økt risiko for utettheter, korrosjon og svekket funksjon over tid. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå medfører at eventuelle lokale skader eller svakheter ikke kan utelukkes.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Ved fortsatt aldring og manglende vedlikehold kan det oppstå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å være synlige ved en begrenset visuell inspeksjon.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Taket bør vedlikeholdes etter behov og kontrolleres jevnlig. Ved fremtidige arbeider anbefales en nærmere inspeksjon av takflater, gjennomføringer, beslag og øvrige detaljer for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.2	Krypekjeller
	<p><b>Årsak:</b> Begrenset tilgjengelighet til krypkjelleren samt alder på konstruksjonen. Manglende bæring kan skyldes setninger, konstruksjonsmessige forhold eller senere svekkelser i bærende konstruksjoner.</p> <p><b>Risiko:</b> Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med risiko for fukt, råte, soppvekst og skader på bærende konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader. Manglende bæring kan medføre videre deformasjoner og svekkelse av konstruksjonen.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan medføre redusert levetid på konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer. Manglende bæring kan føre til skjevheter, svikt i gulvkonstruksjoner og ytterligere konstruksjonsskader.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Det anbefales å etablere tilfredsstillende adkomst for nærmere inspeksjon av krypkjelleren. Bæreforholdene under stuedelen bør undersøkes nærmere og nødvendige konstruksjonsmessige utbedringer utføres. Krypkjelleren bør samtidig kontrolleres for fukt, råte og andre skader.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.