

TILSTANDSRAPPORT NÆRINGSBYGG

Sørhauggata 137, 5527 HAUGESUND



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
7	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	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"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
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"> * 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 overvåking av denne bygningsdelen.
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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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"> * 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:40, Bnr: 411
Hjemmelshaver:	Sørhauggata 137 As
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1909

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Sørhauggata 137 AS

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

Sentrumstomt med egen parkering i gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bygning satt opp på såle/gunnmur av murverk. Støpte gulv. Oppført i tre med saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med eternitt på tak og trekledning på vegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bygning som fremstår som solid, men med behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig.

ANNET:

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt.

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

Lokaler har belegg på gulv, overmalte tak og vegger.

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

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved bygningen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER 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 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	59			
Loft	37			
SUM BYGNING	96			
SUM BRA	96			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:
Butikklokale, toalett, bøttekott og lager.
Loft:
Lager, kjøkken og spiserom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****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:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

10/02/2026

Harald Ingebrigtsen

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.

Grunnmur er av murverk og antas fundamentert på fjell eller komprimerte masser, basert på vanlig byggeskikk for området og byggets alder. Fundamenter er ikke synlige og kan derfor ikke kontrolleres. Det registreres noe sprekkdannelse i pusset mur på innsiden.

Årsak:

Sprekkdannelser i pusset mur skyldes normalt svinn, setninger over tid eller temperatur- og fuktvariasjoner i konstruksjonen. Når fundamenter ikke er synlige, er vurderingen begrenset til tilgjengelige overflater.

Risiko/konsekvens:

Mindre sprekker i puss er vanlig og har normalt begrenset konstruktiv betydning, men kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg eller står åpne over tid. Skjulte fundamenter gir usikkerhet knyttet til tilstand og eventuelle setningsforhold.

Anbefalt tiltak:

Sprekkene bør følges opp og utbedres ved behov for å hindre fuktpåvirkning. Det anbefales å overvåke området for eventuell utvikling av sprekkdannelser.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Dreneringen er av ukjent alder. Funksjonaliteten vurderes etter symptomer, da drenering er en skjult konstruksjon. Boligen har ikke rom under terrengnivå, noe som normalt reduserer risikoen for fuktproblemer fra grunnen.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik. På befaringstidspunktet ble det ikke opplyst om kjente problemer knyttet til terrengforhold, og det ble heller ikke observert tegn til større avvik. Det var ingen store vannansamlinger eller forhold som indikerte feil fall mot grunnmur.

Alder og utførelse er ukjent, og vurderingen baserer seg derfor på synlige forhold og fravær av symptomer.

Manglende dokumentasjon er vanlig for eldre dreneringssystemer.

Risiko/konsekvens:

Selv om det ikke ble registrert avvik, kan eldre drenering ha redusert funksjon over tid. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten graving. Endringer i terreng eller ekstremnedbør kan påvirke funksjonaliteten.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Dreneringen bør følges opp ved endringer i terrengforhold eller ved tegn til fukt i konstruksjoner.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledningen består i all hovedsak av trekledning, med enkelte treomramminger ved inngangspartiet. Trekledningen fremstår i hovedsak som i bra stand, men har normalt vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert museband på de stedene hvor dette ble kontrollert. Trekledningen går noe ned mot terreng, i strid med SINTEF sin anbefaling om minimum 30 cm avstand mellom kledning og terreng.

Årsak:

Vedlikeholdsbehov skyldes normal aldring og værpåvirkning. Manglende museband er ofte et resultat av opprinnelig utførelse. Lav avstand mellom kledning og terreng kan skyldes terrengheving eller opprinnelig byggemåte.

Risiko/konsekvens:

Fravær av museband kan gi økt risiko for inntrenging av smådyr i konstruksjonen. Kledning som ligger for nær terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid, særlig ved snø, nedbør og kapillært oppsug.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere museband der dette mangler. Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der det er mulig, som eksempelvis utskifting av nederste bord med beslag. Jevnlig vedlikehold av trekledningen anbefales for å forlenge levetiden.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører er av tre med 2 lags isolerglass. Vinduer fremstår som av eldre årgang, og eksakt alder er ikke kjent. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vindustyper.

Årsak:

Aldersslitasje og naturlig påvirkning fra vær og vind gir gradvis svekkelse av treverk, beslag og pakninger. Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere restlevetid nøyaktig.

Risiko/konsekvens:

Eldre vinduer kan ha redusert tetthet, økt varmetap og større risiko for trekk. Slitte pakninger og beslag kan påvirke funksjon og levetid. Det kan også være økt risiko for punktering av glass over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold av treverk, pakninger og beslag. Utskiftning bør vurderes dersom funksjon svekkes, eller ved tegn til råte, trekk eller punkterte glass.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Boligen har saltakskonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra innvendige himlinger og fra bakkenivå utvendig. Det registreres ingen større konstruksjonsavvik som tilsier behov for tiltak.

Saltak i trekonstruksjon er en vanlig og robust løsning. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater, ettersom konstruksjonen ikke er tilgjengelig i sin helhet.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertaket er tekket med eternitt. Bygningsdelen er kun befart fra bakkenivå og via innvendig himling i loftsetasje. Tekking fremstår tilsynelatende hel ved visuell vurdering. Det opplyses at det tidligere har vært lekkasje fra yttertaket, men at dette skal være utbedret. Med tanke på tekkingens alder må det påregnes utskiftning innen kort tid.

Årsak:

Eternitttekkning har begrenset levetid, og eldre tekking vil naturlig ha redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer. Tidligere lekkasje indikerer at deler av tekking eller detaljer kan være svekket, selv om forholdet er utbedret. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at skjulte forhold ikke kan vurderes.

Risiko/konsekvens:

Aldret eternitt øker risikoen for nye lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør eller vindbelastning. Skjulte skader i undertak eller konstruksjon kan ikke utelukkes. Videre nedbrytning kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskiftning av taktekkingen innen kort tid. Ved utskiftning bør undertak, beslag og detaljer kontrolleres og utbedres etter behov.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygning har ingen kaldloftskonstruksjon som er tilgjengelig for befaring og bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 -

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 -****TG iu** 8.1 -

Vanninstallasjonen er fra

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 -****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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Boligen har eldre vann- og avløpsinstallasjoner i kobber og plast. Anlegget er avstengt i loftsetasjen. Det opplyses at kommunen har skiftet avløpsledninger på utsiden, men dette er ikke dokumentert. Store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner, og vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler.
Årsak:

Eldre rørinstallasjoner vil naturlig ha redusert levetid og økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer.

Risiko/konsekvens:

Eldre rør gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Skjulte rør kan ha skader som ikke er synlige ved befarings.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vurdere fornyelse av eldre rørstrekk ved rehabilitering eller ved tegn til lekkasje.

Merknader:**TG iu** 10.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er en mindre varmtvannsbereder inne i kjøkkenskap 2 etasje.

Merknader:

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.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Næringsbygget ventileres via naturlig ventilasjon og åpning av vinduer. Inneklimaet fremsto som bra på befaringstidspunktet, og bygningen vurderes som tilstrekkelig ventilert etter datidens løsninger og krav. Det presiseres at datidens krav til ventilasjon og inneklima ikke må forveksles med dagens krav i nyere bygg. Ventilasjonsløsningen bør derfor vurderes nærmere opp mot fremtidig bruk og eventuelle endrede behov.

Årsak:

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon, som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Krav til luftmengder, komfort og tekniske installasjoner har endret seg betydelig siden den gang.

Risiko/konsekvens:

Naturlig ventilasjon gir varierende luftskifte avhengig av vær, temperatur og bruksmønster. Ved endret bruk, økt personbelastning eller behov for mer stabilt inneklima kan dagens løsning være utilstrekkelig. Dette kan påvirke komfort, luftkvalitet og eventuelt krav i forbindelse med næringsvirksomhet.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør vurderes opp mot planlagt eller fremtidig bruk av lokalene. Ved behov kan mekanisk ventilasjon eller hybrid ventilasjon vurderes for å sikre stabile luftmengder og tilfredsstillende moderne krav.

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

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

Det 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

EI. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Skru og automatsikringer i sikringskap.

Sikringskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Mindre sprekker i puss er vanlig og har normalt begrenset konstruktiv betydning, men kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg eller står åpne over tid. Skjulte fundamenter gir usikkerhet knyttet til tilstand og eventuelle setningsforhold. Anbefalt tiltak: Sprekkene bør følges opp og utbedres ved behov for å hindre fuktpåvirkning. Det anbefales å overvåke området for eventuell utvikling av sprekkdannelse.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Selv om det ikke ble registrert avvik, kan eldre drenering ha redusert funksjon over tid. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten graving. Endringer i terreng eller ekstremnedbør kan påvirke funksjonaliteten. Anbefalt tiltak: Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Dreneringen bør følges opp ved endringer i terrengforhold eller ved tegn til fukt i konstruksjoner.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Fravær av museband kan gi økt risiko for inntrenging av smådyr i konstruksjonen. Kledning som ligger for nær terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid, særlig ved snø, nedbør og kapillært oppsug. Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere museband der dette mangler. Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der det er mulig, som eksempelvis utskifting av nederste bord med beslag. Jevnlig vedlikehold av trekledningen anbefales for å forlenge levetiden.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Risiko/konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert tetthet, økt varmetap og større risiko for trekk. Slitte pakninger og beslag kan påvirke funksjon og levetid. Det kan også være økt risiko for punktering av glass over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold av treverk, pakninger og beslag. Utskifting bør vurderes dersom funksjon svekkes, eller ved tegn til råte, trekk eller punkterte glass.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.</p> <p>Risiko/konsekvens: Aldret eternitt øker risikoen for nye lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør eller vindbelastning. Skjulte skader i undertak eller konstruksjon kan ikke utelukkes. Videre nedbrytning kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for utskiftning av taktekingen innen kort tid. Ved utskiftning bør undertak, beslag og detaljer kontrolleres og utbedres etter behov.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Risiko/konsekvens: Eldre rør gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Skjulte rør kan ha skader som ikke er synlige ved befarung.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere fornyelse av eldre rørstrekk ved rehabilitering eller ved tegn til lekkasje.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.</p> <p>Risiko/konsekvens: Naturlig ventilasjon gir varierende luftskifte avhengig av vær, temperatur og bruksmønster. Ved endret bruk, økt personbelastning eller behov for mer stabilt inneklime kan dagens løsning være utilstrekkelig. Dette kan påvirke komfort, luftkvalitet og eventuelt krav i forbindelse med næringsvirksomhet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Ventilasjonsløsningen bør vurderes opp mot planlagt eller fremtidig bruk av lokalene. Ved behov kan mekanisk ventilasjon eller hybrid ventilasjon vurderes for å sikre stabile luftmengder og tilfredsstillende moderne krav.</p>