

ENEBOLIG MED GARASJE

Liagarden 42, 6212 Liabygda



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
20	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 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:8, Bnr: 52
Hjemmelshaver:	Andres Erik Haglund
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2794.5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggear:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.09.2025
Forutsetninger:	Pent vær på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Anders E Haglund
Tilstede under befaringen:	-
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten har oppgruset adkomstvei og oppstillingsplasser mellom bolig og garasje. Uteområdet fremstår som naturtomt beplantet med gress, trær og annen beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Bolig med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger i bindingsverk av tre kledd utvendig med eternitt-plater på hovedhus og liggende trekledning på inngangsparti. Saltakkonstruksjon av tre tekket utvendig med metallplater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Vinduer i underetasje med trekarmer og ett-lags glass. Vinduer i 1. etasje og loft med trekarmer og 2-lags glass. Verandadør i 1. etasje med trekarmer og 2-lags glass. Ytterdør i underetasje og 1. etasje med trekarmer og dørblad av tre. Boligen er oppvarmet med vedfyring, elektriske varmekabler og elektrisitet. Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig med høy alder, der det er utført store ombygginger innvendig med nye bjelkelag, etterisolering, oppretting/lekting av vegger, fornying av el-anlegg, fornying av røropplegg. Gjennstående arbeider i form av blant annet innredning av rom i 1. etasje og loft, samt stendring, installasjon og kledning i underetasje. Utvendig med nye vinduer, dører og kledning.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Underetasje: Støpte gulv av betong.
Vegger av betong-murstein.
Himling har åpent bjelkelag.
1. etasje: Tregulv i stue, kjøkken og toalettrom. Støpt gulv av betong i bad, gang og vaskerom.
Vegger med åpent stenderverk, dels isolert og med dampbrems. Enkelte vegger kledd med gips.
Himlinger har åpent bjelkelag.
Loft: Tregulv, masterboard-plater på bad.
Vegger har panel og fuktsperre.
Himling med isolasjon og dampsperre.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport i forbindelse med salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er utført tilbygg mot nord,

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:	7 290 000	
- Fradrag:	4 690 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 600 000	2 600 000

Garasje, som ny i dag:	460 000	
- Fradrag	310 000	
= Teknisk verdi garasje:	150 000	150 000

Tomteverdi:		250 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 150 000
--	--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		920 000
--	--	---------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

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
Underetasje	70	17				
1.etasje	99					
Loft	57					
SUM BYGNING	226	17				
SUM BRA	243					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje		23				
SUM BYGNING		23				
SUM BRA	23					

BRA-i:

Underetasje: Disponibelt rom, gang, bad, toalettrom, 2 boder-
1. etasje: Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, toalettrom.
Loft: Bad, 4 soverom, gang og garderobe.

BRA-e:

Underetasje: Bod med utvendig inngang.
Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Garasje med støpt betongplate. Vegger av bindingsverk kledd utvendig med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon av tre tekket utvendig med metallplater. Leddport av tre.

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:

Oddbjørn Nilsen

Byggmester og takstmann med over 20 års erfaring i faget.

19/10/2025

Oddbjørn Nilsen

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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fundamenter av betong, grunnmurer av betong-murstein. Synlig kant av grunnmursbeskyttelse over terreng.

Merknader: Det er observert stedlig riss i utvendig murpuss.

Det er observert fuktighet på innvendig mur/betong i bod i underetasje.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Hovedelen av boligen har kledning av eternitt fra byggeåret.

Merknader: Det er observert stedvis skader på eternittkledningen. Vinduer med tilhørende listverk og vannbrett har store skader, vedlikeholdsmangler og aldersslitasje.

EIERSKIFTERAPPORT™



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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinduer og dører med trekarmen og ett-lags/to-lags glass.

Merknader: Det er store skader på vinduer og dører.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon av tre tekket med metallplater.

Merknader: På befaringen er det pågående arbeider på taket, og taket er derav ikke besiktiget. Det er lagt nytt undertak, sløyfer og lekter og metallplater.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2025

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er ikke inspisert.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er gjennomført isolering, opplekting, panelering, oppstendring og bad på loftet.

Merknader: Loftet er ikke ferdig innredet. Det er observert mindre tilfeller av borre-insekter på kaldloftet.



6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Rommet er ikke bygget opp. Det er kun primærkonstruksjoner på befaringstidspunktet.

Merknader: Våtrommet må bygges opp.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Rommet er ikke ferdigstilt.

Merknader: Våtrommet må bygges opp.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er ikke membraner i rommet.

Merknader: Våtrommet må ferdigstilles.

7.2 Bad 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Rommet har stenderverk på vegger og åpent bjelkelag i himlingen.

Merknader: Vegger mangler montert vegg- og himlings-kledning.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Gulvet har varmekabler med påstøp.

Merknader: Gulvet er ikke ferdigstilt.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er ikke membraner på gulvet.

Merknader: Gulvet mangler membraner.

7.3 Vaskerom 1. etasje**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vegger har stenderverk og himling har åpent bjelkelag.

Merknader: Det er ikke montert kledning på vegger og i himling.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Gulvet har varmekabler med påstøp.

Merknader: Rommet er ikke ferdigstilt mtp membran, fall og kledning.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Rommet har ikke membraner.

Merknader: Det er ikke montert membraner i rommet.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.4 Bad loft**TG 2** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er ikke montert stenderverk i rommet. Himling har panel.

Merknader: Det er ikke montert kledninger i rommet.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Gulvet i rommet er ikke ferdigstilt.

Merknader: Gulvet er ikke bygget ferdig.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er ikke montert membraner i rommet.

Merknader: Det er ikke membraner i rommet.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etasje****TG 2** 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2025

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Rommet i kjøkkenet har isolerte yttervegger med dampbrems. Det er ikke kledd vegger. Gulv av tre og åpent bjelkelag i himling.

Merknader: Rommet er ikke ferdigstilt.

**9. Rom under terreng****9.1 Bod underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bod har yttervegger av betong og himling av panel.

Merknader: Det er observert fuktighet på gulv og vegger i rommet.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er observert fuktighet på gulvet i rommet.

Merknader: Fuktigheten tilsier at gulvkonstruksjonen får tilført fuktighet fra vegg eller gulvet.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Primærkonstruksjoner er synlige og fuktighet er synlig på disse.

Merknader:

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025

Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er gjort nyinstallasjoner av rør i boligen, både på tappevann og avløp.

Merknader: Vann- og avløpsanlegget er ikke ferdigstilt.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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 elektriske anlegget ble installert i 2025

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2025

Det er utført arbeider med utskifting av det elektriske anlegget.

Merknader: Anlegget er ikke ferdigstilt. Dette må ferdigstilles før det kan tilstandsvurderes.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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 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
	Riss i utvendig murpuss kan tyde på oppsprekking i grunnmur. Tiltak må påregnes. Fuktighet i bod under terreng tyder på at grunnmurbeskyttelse ikke er tett og at drenerende sjikt ikke fungerer bra. Tiltak må påregnes.
2.1	Yttervegger
	Kledningen, vinduer og dører med tilhørende belistning må skiftes ut for å få en utvendig regnskjerm som er motstandsdyktig mot vær og vind, samt vinduer og dører som holder dagens isolasjonkrav og standard.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Dører og vinduer må skiftes ut.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Løftet må ferdigstilles med kledning av gulv, vegger og himlinger. Det skal bygges opp et våtrom.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Våtrommet må bygges opp.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Våtrommet må bygges opp.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet må ferdigstilles.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Vegger mangler montert vegg- og himlings-kledning.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Gulvet må ferdigstilles med tilfredsstillende fall, membraner og kledning.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må monteres membraner på gulvet for at dette skal være vanntett.
7.3.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	Rommet er ikke ferdigstilt.
7.3.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	Rommet må bygges opp som våtrom.
7.3.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Rommet må bygges opp som våtrom.
7.4.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Rommet må bygges opp som våtrom.
7.4.2	Bad loft Overflate gulv
	Gulvet i våtrommet må bygges opp. Det er gjort klart for påstøp.
7.4.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet må ferdigstilles.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Rommet må ferdigstilles med gulvkledning, installering el/rør, kledning av vegger og himling.
9.1.1	Bod underetasje Veggens og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner av fukt på gulv og vegger viser at det trekker fuktighet gjennom konstruksjonene. Dette tilsier at det ikke er tilfredsstillende grunnmursbeskyttelse og drenering rundt byggverket. Det må påregnes å gjøre tiltak for å få tilfredsstillende sjikt for fuktbeskyttelse av byggverket.
9.1.2	Bod underetasje Gulvets overflate
	Det må påregnes tiltak for å få rommet fuktfritt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vann- og avløpsanlegg må ferdigstilles for å kunne tilstandsvurderes.