

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Åstveitveien 13, 4832 Mykland



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	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 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

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:68, Bnr: 24
Hjemmelshaver:	Bente Trydal/Rune Trydal
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1255 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eldre reguleringsplan
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	861 132,- kr som primærbolig
Byggeår:	1950

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.01.26
----------------	----------

Befaringen er utført som visuell kontroll av lett tilgjengelige deler av bygningen uten destruktive inngrep, i samsvar med NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Observasjonene er gjort på befaringstidspunktet og basert på visuelle vurderinger samt opplysninger fra eier.

Forutsetninger:

Vær- og klima-forhold under befaringen (snødekke, regn, lav temperatur, isdannelse eller begrenset dagslys) kan ha redusert muligheten for inspeksjon av tak, fasader, terrasser og grunnforhold.

Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller flytting av fast inventar og løsøre.

Rapporten beskriver bygningens tilstand slik den fremsto ved befaring, og det tas forbehold om skjulte skader eller feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet

Oppdragsgiver:	Bente Trydal
----------------	--------------

Tilstede under befaringen:	Bente Trydal
----------------------------	--------------

Fuktmåler benyttet:	Protimeter Master
---------------------	-------------------

OM TOMTEN:

Skråtomt med opparbeidet hage utvendige terrasse og veranda.

OM BYGGEMETODEN:

50-tallshus med støpt dekke og ringmur i u.etg. Reisverk med noe etterisolering etter opplysninger fra eier. Kled med liggende kledning. Vinduer i treverk og plast. Tak er tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bolig med oppdrageringer av utvendig kledning tak og vinduer. Det er også foretatt oppdrageringer av flere interne rom i forrige og nåværende eiers periode.

ANNET:

Det er ikke fremlagt målinger av radon. Ved eierskifte skal det være minst en opprativ røykvarsler i hver etasje samt brannslukker.

DOKUMENTKONTROLL:

2026: Remontering av utekran- Kjetil Bringsverd vvs AS

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

U.etg: gulv med strøpt dekke, malte vegger, panel/plater i himling

1.etg: Tregulv og laminat, vegger med panel og tapet, panel/plater i himling

Loft: Tregulv og laminat, vegger med panel og tapet, panel/plater i himling

Bad/vask med fliser på gulv og vegger samt plateslått himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra eier:

- Bad
 - Kjøkken
 - Rør
 - Utvendig kledning
 - Utvendig taktekking
 - De fleste vinduer og dører
 - Større terrasse
-

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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
u.etg	98			
1.etg	67			87
Loft	57			
SUM BYGNING	222			87
SUM BRA	222			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

u.etg: disponibelt rom med kjøkken, disponibelt rom, bod med trappoppgang, bod med arbeidsbenk.
1.etg: gang, stue, kjøkken, bad/vask.
Loft: gang, soverom, soverom, soverom, disponibelt rom, kott

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

Areal er målt med laser, avvik kan forekomme. Primærrom utgjør 168kvm. Garasje er medregnet i BRA-I og utgjør alene 35kvm

GARASJE / UTHUS:

Garasje har intern dør mellom u.etg og garasje tilknyttet boligen, kravet til avgassing og brannsikkerhet er ikke i henhold til dagens standard.

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:

Erlend Torsøe Karlsen

Jeg har svennebrev og mesterbrev i tømrerfaget, samt utdanning som takstmann fra Mesterskolen (2022–2023). Med over 12 års erfaring som selvstendig næringsdrivende i byggbransjen har jeg opparbeidet bred kompetanse innen oppføring, reparasjon, skadeutbedring og oppgradering av boliger.

Gjennom mine roller som tømrer, byggmester og takstmann tilbyr jeg trygge og faglig solide tjenester via mitt firma, Takstspesialisten AS. Jeg bistår med alle typer takseringsoppdrag, blant annet:

Eierskifte- og tilstandsrapporter ved boligsalg

Skadetaksering av bolig

Reklamasjonstakster ved feil og mangler

Bistand ved overtakelse av ny og brukt bolig

Forhåndstakst

Byggelånsoppfølging

Verdi- og lånetakst

Energirådgivning

Uavhengig kontroll

Med solid håndverksbakgrunn og inngående bransjekunnskap leverer jeg presise, pålitelige og uavhengige vurderinger – tilpasset både private og profesjonelle kunder.

10/02/2026

Erlend Torsøe Karlsen

Erlend Torsøe Karlsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 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 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.

Grunnmur har tilbakefylling på bakside. Det er registrert noe riss i murpuss ved garasje. Eier opplyser at rissene har vært stabile over flere år. Fundamentet ligger under bakkenivå og har derfor ikke vært mulig å inspisere. Forventet levetid for utbedring av grunnmur er anslått til 80–100 år, og mer enn halvparten av denne levetiden er benyttet. Forventet levetid for utskiftning av drenering er 30–40 år, og forventet levetid er nå brukt. Det er ikke synlig knotteplast langs grunnmur, og tilstrekkelig fuktsikring er ikke påvist. Tilstrekkelig fuktsikring er ikke påvist. Se videre under punkt 9.1 (rom under terreng)

Merknader:

Det er registrert riss og sprekker i mur ved garasje. Resterende mur på boligen er forøvrig i bedre stand og etter alder tatt i betraktning.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt bygningen har delvis fall mot grunnmur. Forholdet kan medføre økt overflatevannsbelastning mot konstruksjoner under bakkenivå og økt risiko for fuktpåvirkning. Fall er forøvrig tilstrekkelig vekk fra resterende vegger.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Liggende kledning. Montert i 2021 (gavlvegg over garasje i 2017) etter opplysninger fra eier.

Forventet tid for utskifting av trekledning med normal vedlikehold er 50 år. Det er påvist utlektning og musesperre bak kledning

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.

2-lags isolerglass i treverk (plastvinduer i gavlvegg over garasje). De fleste vinduer og ytterdører er fra ca 2017-2021. Vinduer kjeller er av eldre årgang. Vinduer og dører er sporadisk testet, ok funksjon, Overflatebehandling må påregnes. Det er ikke påvist punkterte glass på vinduer eller dører under befarig

Forventet tid for utskiftning av vinduer og ytterdører i treverk er 40 år. Mindre enn halvparten av forventet tid for utskiftning er brukt for vinduer i 1.etg og loft. Kjellervinduer har overgått forventet tid for utskiftning.

Merknader:

Vinduer kjeller er av eldre årgang. Vinduer og dører er sporadisk testet, ok funksjon, Overflatebehandling må påregnes. Resterende vinduer settes til TG1 grunnet alder og tilstand

EIERSKIFTERAPPORT™

**4. Tak****TG iu** 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 er påvist ventilering/lufting.

Taktekking med shingel er påvist. Eier opplyser at takshingel, takrenner i stål og pipebeslag ble skiftet i 2021. Takflaten og tilhørende detaljer er ikke inspisert grunnet snø, og tilstanden vurderes derfor som ikke undersøkt.

Merknader:

Forventet tid for utskiftning av takshingel er 25 år. Mindre enn halvparten av forventet tid for utskiftning er brukt.

**Ingen** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

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

Boligen har takshingel som sekundær og primærtekking. Undertak, sløyfer og lekter eksisterer derfor ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke 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.

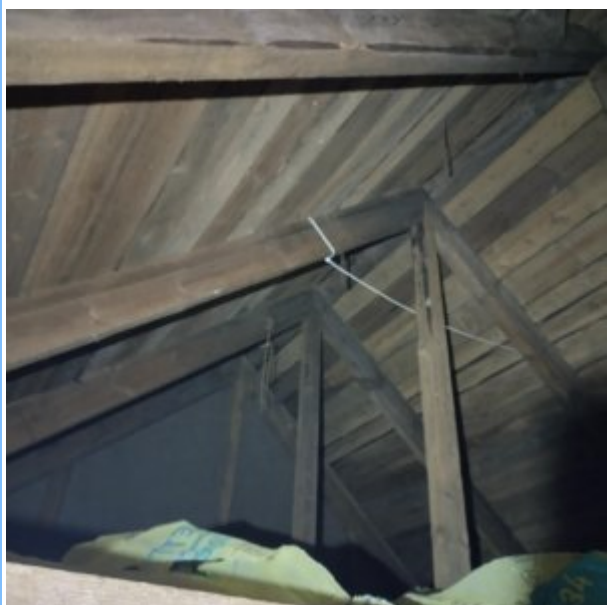
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innvendig loftkonstruksjon har en forventet tid for utbedring på 80-100år, mer enn halvparten av forventet tid for utbedringer er brukt.

Loftskonstruksjon er fra byggeår. Løsningen har påregnelig slitasje og avvik fra dagens standard, med økt risiko for varmetap og kondens.

Merknader:

Det bør etableres ventil i toppen av hver gavl for å sikre maksimal ventilering.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

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

Veranda er utført med bjelkelag og stolper i tre og er delvis plassert over garasje med flatt tak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm og er lavere enn dagens krav. Tidligere utettheter i garasjetak er opplyst.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7. Våtrom

7.1 Bad/vask

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med fliser på vegger og platehimling. Badet har opplegg for vaskemaskin. Det er servant på badet i tillegg til dusjkabinett.

Gulvtoalett

El. vifte med begrenset effekt. Flat terskel bør etableres for bedre tilluft.

Bad med fliser på vegger og gips himling. Badet har servant på badet i tillegg til dusjkabinett. Gulvtoalett

Gulvtoalett

Vegger av støpt mur. Himling av støpt dekke.

El. vifte

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv er flislagt uten fall til sluk. Rommet er innredet med dusjkabinett med avløp direkte til sluk, noe som reduserer belastningen på gulvoverflaten. Keramiske fliser i våtrom har en forventet levetid på ca. 30 år, og mer enn halvparten av forventet levetid for utskifting er benyttet. Forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning ved vannsøl.

Merknader:

Flat terskel under dørblad for tilluft til baderomsvifte.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Forventet tid for utskiftning av smøremembran er 20 år. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning er nådd.

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende rom da tilstøtende vegg er mot fast installert kjøkkeninnredning eller mot yttervegg, som gjør det praktisk umulig å utføre hulltaking.

Det er gjort søk etter fukt med elektromagnetisk fuktsøker uten utslag for fukt under befaringsstidspunktet.

Merknader:

Flatt gulv uten fall til sluk, anbefalt å beholde dusjkabinett slik det er. Dusj direkte på gulv vil kunne renne vekk fra sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vanninstallasjonen er fra 2009

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.

Kjøkkennredning fra 2009 i følge eier. Slette fronter og benkeplate i laminat. stålvaske. Det er ikke montert el.vannstoppeventil ved eventuell lekkasje. Kjøkken har normal slitasje og bruksmerker. Det er påvist dampsperretape under benkeplate ved oppvaskmaskin. Forventet tid for utskiftning av kjøkkeninnredning er 30år.

Merknader:

Det er ikke montert komfyrvakt.

**8.2 Kjøkken U.etg****TG 2** 8.2 Kjøkken U.etg

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Kjøkkenredning fra ukjent årstall i følge eier. Det er ikke montert el.vannstoppeventil ved eventuell lekkasje. Kjøkken har slitasje og bruksmerker. Forventet tid for utskiftning av kjøkkeninnredning er 30år.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Bod med trappeoppgang****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, 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.

Rom under terreng har ikke påforede innervegger. Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilasjon i rommene. Ved oppgradering anbefales det at rom under terreng i hovedsak isoleres fra utsiden, for eksempel i forbindelse med utskiftning av drenering. Maksimalt ca. 1/3 av samlet isolasjon bør plasseres på innsiden for å redusere risiko for fuktproblematikk.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Støpt dekke uten påvist eller dokumentert fruksperre mot grunn.

Merknader:**TG iu** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Bod med trappeoppgang har støpt dekke og vegger i betong. Konstruksjonene er massive, og det har ikke vært mulig å foreta hulltaking for kontroll av skjulte forhold.

Merknader:

Vegger er av støpt mur.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er nytt røropplegg fra 2009 i hele huset i følge eier. Det er installert fordelere i teknisk bod me VVB med avløp til gulv mot sluk (NB! Sluk er ikke ferdigstilt)

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast/soilrør. Forventet levetid for avløpsrør og vannrør er 50år.

Det anbefales å foreta rørinspeksjon av rørlegger/rørkontrollør, for å undersøke bunnledning ved eierskifte på generell basis.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

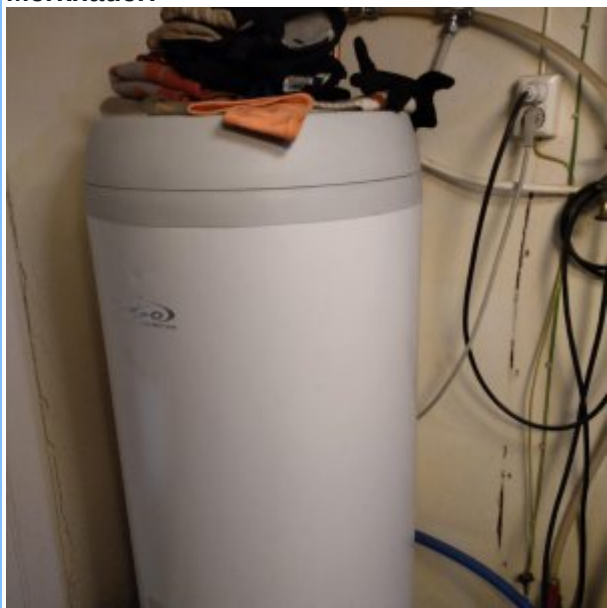
Berederens plassering er tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter med effekt på ca. 2000 W. VVB er plassert i teknisk rom i kjeller. Berederen er lekkasjesikret til sluk, men sluket er ikke ferdigstilt. VVB er tilkoblet via stikkontakt.

Forventet levetid for utskiftning av VVB er ca. 20 år. Teknisk levetid er normalt i området 15–30 år.

Strømtilførsel til VVB bør være fast tilkoblet. Alle VVB-er skal i utgangspunktet være tilkoblet fast strøm, da beredere har høyt strømuttak over lengre perioder. Tilkobling via stikkontakt kan i verste fall medføre varmgang og økt brannrisiko.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2012/2017

Boligen har to luft-til-luft varmepumper, etablert ca. 2012 og 2017. Forventet levetid for utskiftning av luft-til-luft varmepumpe er normalt ca. 12–15 år.

Merknader:

Oljetank er fjernet etter opplysninger fra eier.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventiler i enkelte vegger og enkelte vinduer. EL vifte på bad/vask. Ventilator på kjøkken. Det er ikke balansert ventilasjon i huset. Det må påregnes at vinduer og ventiler må brukes aktivt for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Boligen ble ført opp før krav til balansert ventilasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereider 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Automatsikringer. Sikringskap på loft installert i 2009. Det er samsvarserklæring på varmekabler lagt på bad i 2009. Det anbefales på generelt grunnlag å utføre en kontroll på elektrisk anlegg ved eierskifte.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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:

Det er gjort endringer siden byggeår. Lettvegg mellom stue og kjøkken er delevis fjernet. Det er bygget større veranda og terrasse (ikke søkt om). Eldre kjøkken i 1.etg er omgjort til bad.

Intern trapp i boligen er brattere, har mindre frihøyde og har smalere inntrinn enn dagens standard.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Videre råteutvikling og redusert tetthet med fare for fuktinntrenging. Konsekvens: Behov for reparasjon eller utskifting over tid samt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Tiltak: Jevnlig kontroll og vedlikehold. Råteskader bør utbedres, og utskifting må påregnes på sikt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Årsak Loftets konstruksjonsoppbygging er fra byggeår (1950). Konstruksjonen er utført etter datidens byggeskikk og isolasjonsstandard, og det er ikke dokumentert vesentlige oppgraderinger. Risiko Eldre loftskonstruksjoner har økt risiko for varmetap, kondensdannelse og fuktrelaterte forhold, særlig ved utilstrekkelig isolasjon og lufting sammenlignet med dagens krav. Konsekvens Forholdene kan medføre redusert energieffektivitet og økt risiko for fukt- og kondensskader i loftskonstruksjonen over tid. Eventuelle skader kan gi behov for utbedring eller oppgradering. Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere etterisolering og kontroll av lufting på loftet, for å redusere varmetap og risiko for kondens. Tiltak bør vurderes i sammenheng med øvrige energiltak på bygningen. Det bør etableres ventil i toppen av hver galv for å sikre maksimal ventilering.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak Veranda er bygget på bjelkelag og stolper i tre og er delvis plassert over garasje med flatt tak. Garasjen har støpte vegger og dekke. Det er tidligere påvist utettheter i taktekingen på garasjen. Eier opplyser at verandaen er etablert i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Rekkverkets høyde er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav. Risiko Plassering av veranda over garasje med flatt tak kan gi økt belastning på takteking og konstruksjon. Tidligere påviste utettheter i garasjetaket kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning. Avvikende rekkverkshøyde gir noe økt risiko knyttet til personsikkerhet. Konsekvens Forholdene kan medføre behov for vedlikehold eller lokale utbedringer av takteking på garasjen og eventuelt tilpasning av rekkverk. Eventuelle tiltak vurderes som håndterbare innenfor normalt vedlikehold. Anbefalt tiltak Det anbefales å følge med på garasjetakets tetthet, særlig i overgang mellom veranda og tak. Rekkverkshøyde bør vurderes tilpasset dagens krav ved anledning. Konstruksjonen bør følges opp som del av ordinært vedlikehold.
7.1.1	Bad/vask Overflate vegger og himling
	Årsak Vegger er utført med keramiske fliser, og himling er utført med takesplater. Utførelsen er fra ca. 2009. Forventet levetid for utskifting av keramiske fliser er anslått til ca. 30 år. Bakliggende konstruksjoner er ikke synlige. Risiko Alder og materialvalg kan medføre noe økt risiko for slitasje i fuger og skjøter over tid. Eventuelle forhold bak fliser og i himling kan ikke vurderes visuelt. Konsekvens Forholdene kan over tid medføre behov for vedlikehold eller utskifting av overflater. Eventuelle skjulte skader kan ikke utelukkes. Anbefalt tiltak Det anbefales normalt vedlikehold av flisfuger og overflater. Himling bør følges opp visuelt. Ved fremtidig oppgradering bør overflater vurderes utskiftet i tråd med forventet levetid.
7.1.2	Bad/vask Overflate gulv
	Årsak Gulv er flislagt uten tilfredsstillende fall til sluk. Rommet er innredet med dusjkabinett med avløp direkte til sluk, noe som reduserer vannbelastningen på gulvoverflaten. Gulvets alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid for keramiske fliser er benyttet. Risiko Manglende fall til sluk kan medføre at vann ved vannsøl ikke ledes effektivt mot sluk, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Konsekvens Vann kan bli stående på gulv og i overgang mot vegger og terskel, med risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Anbefalt tiltak Det anbefales å begrense vannsøl og sørge for rask opptørking. Ved fremtidig rehabilitering av bad/vaskerom bør tilfredsstillende fall til sluk etableres i henhold til gjeldende krav.
7.1.3	Bad/vask Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak Våtrommet har smøremembran i gulv. Forventet levetid er ca. 20 år, og mer enn halvparten av levetiden er benyttet. Membran og tettesjikt er skjult og ikke inspisert. Rommet har dusjkabinett, og det dusjes ikke direkte på fliser. Risiko Bruk av dusjkabinett reduserer vannbelastningen. Alder og manglende inspeksjonsmulighet gir likevel noe økt risiko for svekket funksjon over tid. Konsekvens Eventuell svikt kan medføre fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak Det anbefales normalt vedlikehold og oppfølging. Ved fremtidig oppgradering bør membran og tettesjikt etableres på nytt etter gjeldende krav.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Årsak Kjøkkeninnredning er fra ca. 2009 ifølge eier. Normal slitasje og bruksmerker. Det er ikke montert elektrisk vannstoppeventil. Risiko Manglende vannstoppeventil gir økt risiko for vannskade ved lekkasje. Konsekvens Lekkasje kan føre til fuktskader i kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere montering av elektrisk vannstoppeventil. Innredningen følges opp med normalt vedlikehold.
8.2	Kjøkken U.etg Kjøkken U.etg
	Årsak Kjøkkeninnredning er av ukjent alder ifølge eier. Innredningen har slitasje og bruksmerker. Det er ikke montert elektrisk vannstoppeventil. Risiko Manglende vannstoppeventil kan medføre økt risiko for vannskade ved lekkasje fra rør eller oppvaskmaskin. Konsekvens Lekkasje kan føre til fukt- og vannskader på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner, med behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere montering av elektrisk vannstoppeventil. Kjøkkeninnredningen bør følges opp med normalt vedlikehold og utskifting vurderes i takt med forventet levetid.
9.1.1	Bod med trappeoppgang Veggene og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak Rom under terreng har uisolerte, upåforede innervegger. Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilasjon. Konstruksjonen er utført etter eldre byggeskikk. Risiko Manglende ventilasjon og isolasjon på innsiden kan gi økt risiko for fuktpåvirkning, kondens og redusert inneklima. Konsekvens Forholdene kan medføre fuktskader i vegger og tilstøtende konstruksjoner samt begrenset bruksmessig kvalitet på rommene. Anbefalt tiltak Ved fremtidig oppgradering anbefales isolering hovedsakelig fra utsiden, for eksempel i forbindelse med utskiftning av drenering. Maksimalt ca. 1/3 av samlet isolasjon bør plasseres på innsiden. Ventilasjon bør forbedres.
9.1.2	Bod med trappeoppgang Gulvets overflate
	Årsak Det er støpt dekke mot grunn. Det er ikke påvist eller dokumentert fuktsperre mellom dekke og grunn. Risiko Manglende fuktsperre kan medføre oppsug av fukt fra grunnen og økt fuktbelastning i gulvkonstruksjonen. Konsekvens Forholdet kan føre til fuktproblemer, herunder lukt, redusert inneklima og eventuell skade på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak Forholdet bør følges opp som del av normalt vedlikehold. Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av fuktsperre i henhold til gjeldende krav.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak Rør- og VVS-installasjoner er etablert i ca. 2009 ifølge eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Avløpsrør er utført i plast og har lang forventet levetid. Risiko Skjulte rørføringer og manglende dokumentasjon kan medføre noe usikkerhet rundt installasjonenes tilstand over tid. Konsekvens Eventuelle lekkasjer kan gi fuktpåvirkning i bygningskonstruksjoner. Anbefalt tiltak Installasjonene følges opp som del av normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger bør rørføringer kontrolleres og dokumenteres.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak VVB ca. 200 L / 2000 W i teknisk rom. Lekkasjesikret til sluk, men sluk er ikke ferdigstilt. VVB er tilkoblet stikkontakt. Risiko Tilkobling via stikkontakt gir økt risiko for varmgang. Manglende ferdigstilt sluk kan øke risiko for vannskade. Konsekvens Forholdene kan medføre brann- og vannskader. Anbefalt tiltak VVB bør fast tilkobles strøm, og sluk ferdigstilles.
10.4	Varmesentraler
	Årsak Boligen har to luft-til-luft varmepumper, etablert ca. 2012 og 2017. Forventet levetid for denne typen varmepumper er normalt ca. 12–15 år. Risiko Varmepumper av denne alderen kan ha økt risiko for slitasje og redusert effekt over tid. Konsekvens Redusert funksjon kan medføre lavere varmeeffekt og behov for service eller utskifting. Anbefalt tiltak Det anbefales normalt vedlikehold og service. Utskifting bør vurderes i takt med alder og funksjon.
10.5	Ventilasjon
	Årsak Boligen har ventiler i enkelte vegger og vinduer. Det er elektrisk avtrekksvifte på bad/vaskerom og ventilator på kjøkken. Boligen har ikke balansert ventilasjon og er oppført før krav til slik løsning. Risiko Naturlig ventilasjon forutsetter aktiv bruk av ventiler og vinduer. Mangelfull bruk kan medføre redusert luftutskifting. Konsekvens Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårligere innneklima og økt risiko for fuktbelastning over tid. Anbefalt tiltak Det anbefales aktiv bruk av ventiler og vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Ved oppgraderinger kan forbedrede ventilasjonsløsninger vurderes.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Årsak

Grunnmur er tilbakefylt og fundament ligger under bakkenivå, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Det er registrert riss i murpuss ved garasje. Det er ikke påvist synlig knotteplast eller annen dokumentert fuktsikring langs grunnmur. Dreneringen har nådd eller overskredet forventet levetid.

Risiko

Det foreligger risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur som følge av alder og usikker funksjon på drenering og fuktsikring. Dette kan over tid medføre fuktinntrengning og videre utvikling av riss.

Konsekvens

Ved økt fuktbelastning kan det oppstå fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan medføre behov for omfattende og kostbare utbedringstiltak. Skjulte forhold under bakkenivå kan ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å vurdere utskiftning av drenering og etablering av dokumentert fuktsikring ved grunnmur, herunder knotteplast, ved fremtidig gravearbeid. Riss i murpuss bør følges opp med observasjon for å avdekke eventuell endring.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.3 Terrengforhold

Årsak

Terreng rundt bygningen heller delvis mot grunnmur. Overflatevann kan dermed belaste grunnmur og dreneringssystem. Det er ikke påvist synlige tiltak for effektiv bortledning av overflatevann i tilstrekkelig grad.

Risiko

Uheldige terrengforhold kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner under bakkenivå, særlig der drenering og fuktsikring er av eldre dato.

Konsekvens

Økt fuktbelastning kan føre til fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på dreneringssystemet. Skader kan medføre behov for utbedringer med betydelige kostnader.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere terrengfall bort fra bygningen og sikre effektiv bortledning av overflatevann. Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell oppgradering eller utskiftning av drenering.