

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Nystedveien 5, 4460 Moi



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
15	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
5	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:27, Bnr: 18

Hjemmelshaver: Rune Holum

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 294 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering:

Offentl. avg. pr. år: Ikke relevant

Forsikringsforhold: Ikke relevant

Ligningsverdi: Ikke relevant

Byggeår: Registrert 27-02-1894

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.01.2026
----------------	------------

Forutsetninger:

På befaringsdag var det snø rundt og på boligen og det gir begrenset undersøkelsemuligheter på flere bygningsdeler. Tunge møbler/skap ol, og dusjkabinetter er ikke flyttet på. Det er ikke fremlagt dokumenter på om leilighet i u etg er godkjent for utleie. Boligen er registrert i Sefrak registeret som kan gi restriksjoner på hvilke tiltak som ønskes utført på boligen/eiendommen.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
---------------------	------------------

OM TOMTEN:

Opparbeidet skråned tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell bygge metode som var på oppførings tiden. Støpte ringmurer, laft, reisverk, åsetak etc.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bolig med feil/mangler som kan og bør forventes utifra alder. På befaringsdag var det snø rundt boligen og det var kun beboere i boligen u etg (leilighet) Ved bruk av boligen kan det oppdages feil / mangler som takstmannen ikke har sett på befaringen. Boligen kan ikke vurderes opp mot dagens krav til bygninger.

ANNET:

NB !

DENNE RAPPORTEN ER ET UTKAST OG KAN IKKE BRUKES SOM DOKUMENT FØR REKVIRENT HAR SETT OVER OG GODKJENT SAMT FAKTURA ER BETALT.

DOKUMENTKONTROLL:

Dokumenter som er hentet fra eiendoms oversikts program, Propcloud.

Adresse
Nystedveien 5

Bygningstypenummer
111
Bygningstype
Enebolig

Status
Tatt i bruk

Fredet
Nei

Sefrak
Ja

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Boligen overflater har skader, slitasje og manglende vedlikehold som kan og bør forventes utfa alder og bruk.

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

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer i boligen.
Endringer som er visuelt sett er bytte noen vinduer, Nyere kjøkken, etc. normale vedlikehold.

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
Leilighet	47 m2			
1 Etg	53 m2			37 m2
2 Etg	23 m2			3 m2
SUM BYGNING				40 m2
SUM BRA	123 m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod		20 m2		
Carport		18 m2		
SUM BYGNING		38 m2		
SUM BRA	38 m2			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

U Etg:

Gang, Stue, Kjøkken, Sov, Gang, Våtrom . Bod/Vaskerom

1 Etg:

Gang. Våtrom, Stue 1, Stue2, Kjøkken.

2 Etg:

Gang, Sov1, Sov2, Sov3.

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

Arealer er målt innvendig med laser.

Pga boligen utforminger på 2 etg kan arealavik forekomme.

GARASJE / UTHUS:

Det er tilhørende bod/uthus på eiendommen.

denne er vurdert som utdatert og falleferdig.

Påkostninger må påregnes .

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:

Morgan Pedersen

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

12/02/2026



Morgan Pedersen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

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

Synlige og murer som har tilkomst for vurdering

Merknader:

Det er avdekket hakk/sår i grunnmur spesielt ved trappen opp til 1 etg.

Ellers har synlige utvendige murer normale skader som kan og bør forventes utfra alder

Pga snø på befaringsdag er det ikke undersøkt synlige murer på siden og baksiden av boligen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skråned tomt

Merknader:

Bak boligen er det terreng som heller inn mot boligens murer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger

Merknader:

Vannbrett over vurderte vinduer er skjøttet, ved bytte av vinduer.

Kledningen er byttet stedvis og ellers lappet ol.

det er ikke tilstrekkelig lufting bak kledningen

Varierende alder på kledning.

Yttervegger antatt isolert etter eldre krav.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Trekledning - av tre en forventa levetid på 40-80 år.

Ytterkledning har diverse sprekker ol som kan og bør forventes utfra alder og bruk.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Varierende alder på vinduer og ytterdører.

Merknader:

Vinduer u etg er av typen koblede og ansees som utgått.

1 og 2 etg er det varierende årstall på vinduer/glass. 1985, 1999, 2009.

Ytterdører er av nyere år med unntak av ytterdør u etg.

ballkongdør ut fra stue r i 1 etg har glass fra 1985.

Vannbord er skjøtet på hver side sett fra terrassen 1 etg

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventa levetid på 20-60 år.

4. Tak**TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Tak konstruksjon vurdert fra bakkenivå.

Merknader:

Boligen har tekke med takstein som er av eldre årgang.

Det er ikke mulig og utføre nærmere vurderinger pga høyde og fare for og skade takstein og undertak.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 40-80 år.

- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak tekket med eldre takstein ukjent alder.

Merknader:

Taket er kun vurdert visuelt fra bakken.

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

Loft

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Årsak: 2 etg yttertak er en lukket konstruksjon uten mulighet for og vurdere.

Risiko: Takoverflater kan ha små lekkasjer

Konsekvens: fukt og soppdannelse inne i konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Etablere god lufting fra utsiden

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG iu** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasser 1 etg og 2 etg.

Merknader:

Årsak: Terrasser er ikke vurdert grunnet mye snø på befaringsdagen

Risiko: Råteskader på terrassene kan forekomme.

konsekvens: Svikt i konstruksjon.

Anbefalte tiltak: Bytte ut råteskadet/ødelagt treverk

7. Våtrom**7.1 U Etg Våtrom****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Strie tapet, Tak ess

Merknader:

Vegger er dekket med strietapet noe som ikke er egnet for bruk i våtrom.

Ventil i vegg.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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 flekker eller andre skader.

Flislagt

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Overflater har normale slitasje som kan og bør forventes utfra alder.
Rommet har slitasjer som kan og bør forventes.
Det er ingen fall til sluk som er vurdert og være under dusjkabinett.
Det er ikke avdekket membran.
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Golv i våtrom med keramiske flis- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv

Merknader:

Det er ikke avdekket membran .
Sluk er innunder dusjkabinett som ikke er flyttet på.
det er tatt hull fra tilstøtende rom for fuktmåling uten og avdekke fukt.

7.2 1 Etg Våtrom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Strie tapet, synlige tak bjelker
Ventil i Himlingen/taket

Merknader:

Vegger er dekket med strietapet noe som ikke er egnet for bruk i våtrom.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er 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 flekker eller andre skader.

Flislagt

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Overflater har normale slitasje som kan og bør forventes utfra alder.
Rommet har slitasjer som kan og bør forventes.
Det er ingen fall til sluk som er vurdert og være under dusjkabinett.
Gulvet har motfall og vann legger seg ved dørsvillen
Det er ikke avdekket membran.
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Golv i våtrom med keramiske flis- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv

Merknader:

Det er ikke avdekket membran .
Sluk er innunder dusjkabinett som ikke er flyttet på.
det er tatt hull fra tilstøtende rom for fuktmåling uten og avdekke fukt.

8. Kjøkken**8.1 U Etg kjøkken****TG 2** 8.1 U Etg kjøkken

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.

Kjøkken innredning av ukjent alder.

Merknader:

Innredningen har normale bruksmerker.

8.2 1 Etg Kjøkken**TG 2** 8.2 1 Etg Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra
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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkken innredning av ukjent alder.

Merknader:

Innredningen har slitte fronter og bruksmerker.
Skade under benkplate ved utslagsvask.
Vindu i våtsone.

9. Rom under terreng**9.1 Gang, Kjøkken, våtrom og bod/vaskerom****TG iu** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Vegger mot terreng

Merknader:

Vegger mot terreng har ikke tilkomster pga innredninger ol
Årsak: Manglende vurderings mulighet

Risiko: Fukt fra sviktende drenering.

Konsekvens: Fuktskader i påforede vegger.

Anbefalt tiltak: Vurdere bytte av drenering

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt såle

Merknader:

Grunn såle er bygget på krav som var på byggetiden og har ikke samme isolasjonsevne som dagens
Det er ikke fjernet gulvteppe for og sjekke for sprekker og settninger.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Rom mot terreng

Merknader:

Luftkvaliteten er vurdert utfra krav på byggetiden

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
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.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Synlige Rør

Merknader:

Det er kun Synlige rør som er vurdert, de rør som er eldre og skjulte og ansees som utgått.
Kranen inne i dusjkabinett 1 etg lekker.
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Forventa levetid sanitærinstallasjoner:
- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappe armaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år
Det anbefales en gjennomgang av autorisert rørlegger for trykktest av anlegget

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

VVs Bereder U etg: OZO år 2000.
VVs Bereder 1 Etg: år 2000

Merknader:

Begge beredere er vurdert nesten utgått med kort forventet levetid igjen.
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Varmtvannsbereder forventet levetid: 15-30 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Det er ikke fremlagt opplysninger om det er oljetank på eiendommen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er flere rom i boligen som har varmekabler disse er ikke funksjonstestet

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk ventilasjon på kjøkken

Merknader:

Luft kvaliteten er vurdert ihht krav som var på byggetiden

Begge avtrekk på kjøkken har dårlig avtrekk

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 elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap.

Merknader:

Det er på befaring ikke sett avik som kan ha negative innvirkninger, men det anbefales på det generelle ved avhending av eldre bygninger ,en gjennomgang av elektriske anlegg av autorisert elektriker.

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.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Rekkverk er ikke ihht dagens krav og eller er manglende.
Boligen er eldre og det er vegger som ikke er i lodd samt gulv som ikke er i vater.
Boligen har feil, mangler og skader som kan og bør forventes utifra alder på bygningen.
Takstmannen har vurdert boligen som en renoveringsobjekt pga alder og påviste feil/mangler .

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Manglende tilkomster og vurderings muligheter. Risiko: murer kan ha skader. Konsekvens: fukt kan trenge inn i murene . Anbefalt tiltak: vurdere murer når mulig.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Tilsig av vann mot bolig. Risiko: Fukt kan trenge inn i boligens murer. Konsekvens: Fuktskader kan oppstå innvendig i u etg. Anbefalt tiltak: Utbedre terreng og dreneringsforhold.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Manglende lufting, skjøting. lapping. Risiko: Fukt kan trenge inn. Råteskader kan oppstå. Konsekvens: Råteskader kan oppstå. Anbefalt tiltak: følge med og eventuelt bytte kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og kondensering i eldre og utgåtte vinduer. Risiko: Økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og kondensering i eldre og utgåtte vinduer. Konsekvens: Redusert energieffektivitet og økte oppvarmingskostnader. Anbefalt tiltak: Det anbefales utskifting av koblede vinduer i underetasje til moderne, isolerende vinduer.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.1.1	U Etg Våtrom Overflate vegger og himling
	Årsak: Våtrommet er gammelt og vurdert utdatert men er i bruk Risiko: Det finnes skjulte skader. Konsekvens: Råteskader/fuktskader kan oppstå. Anbefalt tiltak: Våtrommet oppgraderes.
7.1.2	U Etg Våtrom Overflate gulv
	Årsak: Våtrommet er gammelt og vurdert utdatert men er i bruk Risiko: Det finnes skjulte skader. Konsekvens: Råteskader/fuktskader kan oppstå. Anbefalt tiltak: Våtrommet oppgraderes.
7.1.3	U Etg Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Våtrommet er gammelt og vurdert utdatert men er i bruk Risiko: Det finnes skjulte skader. Konsekvens: Råteskader/fuktskader kan oppstå. Anbefalt tiltak: Våtrommet oppgraderes.
7.2.1	1 Etg Våtrom Overflate vegger og himling
	Årsak: Våtrommet er gammelt og vurdert utdatert men er i bruk Risiko: Det finnes skjulte skader. Konsekvens: Råteskader/fuktskader kan oppstå. Anbefalt tiltak: Våtrommet oppgraderes.
7.2.2	1 Etg Våtrom Overflate gulv
	Årsak: Våtrommet er gammelt og vurdert utdatert men er i bruk Risiko: Det finnes skjulte skader. Konsekvens: Råteskader/fuktskader kan oppstå. Anbefalt tiltak: Våtrommet oppgraderes.
7.2.3	1 Etg Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Våtrommet er gammelt og vurdert utdatert men er i bruk Risiko: Det finnes skjulte skader. Konsekvens: Råteskader/fuktskader kan oppstå. Anbefalt tiltak: Våtrommet oppgraderes.
8.1	U Etg kjøkken U Etg kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Ukjent alder Risiko: Feil på hengsler/skinner ol Konsekvens: Fronter/skuffer løsner etc Anbefalt tiltak: Bytte kjøkken innredning.
8.2	1 Etg Kjøkken 1 Etg Kjøkken
	Årsak: Ukjent alder, Slitte fronter. Risiko: Feil på hengsler/skinner ol Konsekvens: Fronter/skuffer løsner etc Anbefalt tiltak: Bytte kjøkken innredning.
9.1.3	Gang, Kjøkken, våtrom og bod/vaskerom Fuktmåling og ventilasjon
	Årsak: Lite tilkomster Risiko: Fare for kondens på overflater Konsekvens: Fuktskader kan utvikle seg Anbefalt tiltak: Sjekke mot dreneringen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Ukjent alder Risiko: Små lekkasjer kan forekomme. Konsekvens: Vannskade på gulv, vegger , etc Anbefalt tiltak: sjekkes av autorisert rørleggerfirma
10.2	Varmtvannsbereder
	Årsak: Alder Risiko: Tanken holder ikke formål Konsekvens: Fare for dårlig oppvarming, Lekkasjer Anbefalt tiltak: Bytte beredere

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Årsak :Boligen har taktekking med betongtakstein av eldre årgang Risiko: Det foreligger forhøyet risiko for sprekkdannelse, forskyvning og porøsitet i eldre betongtakstein. Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan medføre råte-, mugg- og soppdannelser i undertak, sperrer og øvrige trekonstruksjoner. Anbefalt tiltak: utskifting av taktekking grunnet alder og tilstandsrisiko.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Takets alder og begrenset tilgjengelighet medfører vesentlig usikkerhet knyttet til tilstand på undertak og bærende trekonstruksjoner. Risiko: Vanninntrenging til undertak og takkonstruksjon, med påfølgende fukt- og råteskader. Konsekvens:Skader kan utvikle seg over tid uten synlige tegn og føre til betydelige og kostnadskrevende utbedringer. Anbefalt tiltak: Utskifting av taktekking/Undertak grunnet alder og tilstandsrisiko.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.