

# EIERSKIFTERAPPORT GAMLE MOSVEGEN 4

Gamle Mosvegen 4, 2960 Røn



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | INGEN AVVIK                 |
| 8 | TG 1  | INGEN VESENTLIGE AVVIK      |
| 7 | TG 2  | VESENTLIGE AVVIK            |
| 0 | TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 0 | 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:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:61, Bnr: 203                            |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Lene Skjaker Borgli og Bjørn Steinar Borgli |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | Ikke aktuelt                                |
| <b>Festenr:</b>              | Ikke aktuelt                                |
| <b>Andelsnr:</b>             | Ikke aktuelt                                |
| <b>Tomt:</b>                 | 1 076 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                                             |
| <b>Adkomst:</b>              | PRIVAT                                      |
| <b>Vann:</b>                 | PRIVAT                                      |
| <b>Avløp:</b>                | PRIVAT                                      |
| <b>Regulering:</b>           | Regulert                                    |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                                             |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                                             |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                                             |
| <b>Byggeår:</b>              | 1984 og 1998                                |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 22.08.25                             |
| <b>Forutsetninger:</b>            | Ingen hindringer og gode værforhold. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Bjørn Steinar Borgli                 |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Ingen                                |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Protimeter MMS3                      |

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM TOMTEN:**

Eiendommen er beliggende på Veståsen ovenfor Knippeset, i retning mot Ålfjell i området Vaset i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold, og en fin utsikt utover store fjellområder. Om en ønsker alpint er det ca. 14 minutters kjøring til Vaset Skiheiser. Skisenteret passer godt for hele familien, så her kan alle ha en trivelig dag i bakken. Det er også flere vakre fjellvann i området som innbyr bading, fiske, båt og kano.

Fra hytta er det ca. 9 km til Vassetsenteret, som har et imponerende utvalg av dagligvarer, mange lokale kvalitetsprodukter, jernvarer m.m.

Nær Vassetsenteret finner en også Intersport med godt utvalg av sesongens varer. Vaset kan også by på flere hyggelige serveringssteder bl.a. Gomobu fjellstue og Sekskanten kro og pub.

**OM BYGGEMETODEN:****BOLIG:**

Bolig på ett plan oppført i 1984 og 1998.

- Fundamentering med antatt støpte søiler.
- Trebjelkelag med stubbloft.
- Yttervegger av trekonstruksjoner med stående malt kledning.
- Salet takkonstruksjon som er dekket med undertak, papp og takshingel.
- Takrenner og nedløp av lakkert stål.
- Beslag av lakkert stål.
- Malte vinduer i tre med utenpåliggende sprosser.
- Malte terrassedører i tre med utenpåliggende sprosser.
- Heltre ytterdør.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eksisterende bolig bygget i 1984, og tilbygg bygget 1998.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner.

**BOLIG:**

Boligen fremstår godt vedlikeholdt, med noe bruksslitasje ut fra alder.

Boligens referansenivå er byggeårene.

Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder.

Det er ikke registrert nødvendige strakstiltak på boligen.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig.

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

Ingen

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****PLAN 1:****Gulv:**

- Gulvoverflater i entre ved wc består av lakkert tregulv.
- Gulvoverflater i wc består av lakkert tregulv.
- Gulvoverflater i hovedsoverom består av lakkert tregulv.
- Gulvoverflater i stue/kjøkken består av lakkert tregulv.
- Gulvoverflater i soverom 1 består av lakkert tregulv.
- Gulvoverflater i gang består av lakkert tregulv.
- Gulvoverflater i bad består av laminatgulv.
- Gulvoverflater i stue består av lakkert tregulv.
- Gulvoverflater i soverom 2 består av lakkert tregulv.
- Gulvoverflater i entre ved soverom 2 består av lakkert tregulv.

**Vegger:**

- Veggflater i entre ved wc består av ubehandlet trepanel.
- Veggflater i wc består av ubehandlet trepanel.
- Veggflater i hovedsoverom består av ubehandlet trepanel.
- Veggflater i stue/kjøkken består av behandlet trepanel.
- Veggflater i soverom 1 består av ubehandlet trepanel.
- Veggflater i gang består av behandlet trepanel.
- Veggflater i bad består av behandlet trepanel.
- Veggflater i stue består av ubehandlet trepanel.
- Veggflater i soverom 2 består av ubehandlet trepanel.
- Veggflater i entre ved soverom 2 består av ubehandlet trepanel.

**Tak/himling:**

- Tak/himlingoverflater i entre ved wc består av ubehandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i wc består av ubehandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i hovedsoverom består av ubehandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i stue/kjøkken består av behandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i soverom 1 består av ubehandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i gang består av behandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i bad består av behandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i stue består av ubehandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i soverom 2 består av ubehandlet trepanel.
- Tak/himlingoverflater i entre ved soverom 2 består av ubehandlet trepanel.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Ingen.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsrapport ifm. salg/eierskifte.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- 1998: Tilbygg.
- 2009: Bygging av frittstående bod.
- 2012: Skiftet kjøkken med tilhørende elektrisk arbeid og rørleggerarbeid.
- 2012: Montert servant på toalettrom.
- 2012: Skiftet sikringsskap.
- 2017: Skiftet takteking.
- 2025: Bytte av terrassegulv på hele terrasse.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VERDIBEREGNING:**

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

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

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bolig, som ny i dag:          | 2 820 000,-        |                    |
| - Fradrag:                    | 847 500,-          |                    |
| <b>= Teknisk verdi bolig:</b> | <b>1 972 500,-</b> | <b>1 972 500,-</b> |

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Verdi Bod som ny i dag:        | 130 000,-        |                  |
| - Fradrag:                     | 12 500,-         |                  |
| <b>= Teknisk verdi bygning</b> | <b>117 500,-</b> | <b>117 500,-</b> |

|             |  |                  |
|-------------|--|------------------|
| Tomteverdi: |  | <b>660 000,-</b> |
|-------------|--|------------------|

|                                          |  |                      |
|------------------------------------------|--|----------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b> |  | <b>= 2 750 500,-</b> |
|------------------------------------------|--|----------------------|

Låneverdi (forsiktig antatt  
markedsverdi):

**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 |
|-------------|-------|-------|-------|------|----------|----------|
| Plan 1      | 94m²  |       |       | 30m² | 94m²     |          |
| SUM BYGNING | 94m²  |       |       | 30m² | 94m²     |          |
| SUM BRA     | 94m²  |       |       |      |          |          |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Plan 1      |       | 13m²  |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 13m²  | 13m²  |       |     |          |          |
| SUM BRA     | 13m²  |       |       |     |          |          |

BRA-i:

PLAN 1.  
Entre, wc, hovedsoverom, stue/kjøkken, soverom, gang, bad, stue, soverom og entre.

BRA-e:

UTVENDIGE BOD:  
Utvendig frittstående bod.

MERKNADER OM AREAL:

PLAN 1.  
Entre, wc, hovedsoverom, stue/kjøkken, soverom, gang, bad, stue, soverom og entre.

UTVENDIGE BOD:  
Utvendig frittstående bod.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

## FRITTSTÅENDE BOD:

## Gulv:

- Gulvoverflater består av tregulv.

## Vegger:

- Veggflater uinnredet.

## Tak/himling:

- Tak/himlingoverflater uinnredet.
-

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Egil Hageberget**

Takstmann Egil Hageberget AS er en takstbedrift med tilhørighet i Gran kommune. Nedslagsfeltet er i all hovedsak Innlandet, men vi strekker oss lengre ut ved behov.

Daglig leder har over 30 års fartstid i byggebransjen, som fagarbeider og prosjektledelse. Han innehar Mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom Byggmesterens Takserings Forbund.

Takstmann Egil Hageberget AS utfører oppdrag med yrkesstolthet og integritet, noe som gir kunden trygghet iht. oppdraget.

Som takstbedrift er vi opptatt av å opprettholde nødvendig kompetanse, for å ivareta de tjenestene vi tilbyr

28/09/2025



Egil Hageberget

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Byggegrunn er ukjent.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk.

På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur av mur/betongkonstruksjoner.

Grunnmur ble kun kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen.

**Merknader:****TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Trebjelkelag med stubbloft av trefiberplater over kryprom.

**Merknader:** Manglende dampsperre mot grunn i begge kryprom.

Det anbefales etablering av bedre ventilering av kryprom.

Spor etter mus/skadedyr, ukjent tilstand pga. lukkede konstruksjon.

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen ligger i lett skrående terreng.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**Merknader:** Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

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

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Hovedkonstruksjonen er oppført i bindingsverk.  
Utvendige fasade har stående malt panel.

Etter visuelle observasjoner og stikkprøver ble det ikke registrert skader og råte på ytterkledning.

Kledning vurderes å være i generell god stand og godt vedlikeholdt.

**Merknader:** Det er påvist ikke tilstrekkelig lufting bak kledning.

### 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:

Malte vinduer i tre med 2-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser, fra 1984 og 1999.

Malt terrassedør i tre med utenpåliggende sprosser, fra 1984 og 2013.

Heltre ytterdører, antatt fra 1984.

Tilfeldige valgte vinduer og dører ble funksjonstestet.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes.

**Merknader:**

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Takkonstruksjonen ble inspisert fra tak.

Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Takkonstruksjonen fremstår som godt ventilert/luftet.

Takkonstruksjonen framstår i god stand.

**Merknader:** Takteking skiftet i 2017.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

## EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 1984

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Taket er tekket med takshingel og fremstår i god stand.

Piper er tekket med sokkelbeslag. Utførelse av sokkelbeslag vurderes som tilfredsstillende.

Det ble ikke avdekket større skader eller svekkelser ved takshingel eller piper, som kan ha negativ innvirkning på boligen.

**Merknader:** Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere i gangsone.

## 5. Loft

### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltakkonstruksjon med takstoler, sperrer og limtre.

Inspisert fra luke i overbygg terrasse, loftet er iht. referansenivå.

**Merknader:**

## 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Veranda/balkong i plan 1 delvis overbygget. Oppført av normalt solide materialer.

Utover det, er det ikke avdekket større skader eller svekkelser ved konstruksjonen som kan ha negativ innvirkning på boligen.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

**Merknader:** Rekkverket er for lavt i forhold iht. dagens krav til rekkverkshøyder.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## 7. Våtrom

## 7.1 Bad

**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflate vegger og himling med behandlet trepanel.  
Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker, på vegger eller himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

**Merknader:** Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS3), på befaringsdagen.

Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i vegger. Søket må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Laminatgulv som er lagt opp på eksisterende tregulv.

**Merknader:** Dusjkabinett er koblet direkte til avløp.  
Det er ikke montert sluk i rommet.

**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 8. Kjøkken

## 8.1 Kjøkken

**TG 1** 8.1 Kjøkken

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Malt kjøkkeninnredning med profilerte/slette fronter, laminat benkeplate.  
Malt kjøkkenøy med heltre eik benkeplate.  
Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
Stekeovn med kokeplater og mekanisk avtrekk over.  
Komfyrvakt montert over kokeplater.  
Halv integrert oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i god stand.

Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen tegn til svikt eller konstruksjonsfeil.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Det ble ikke avdekket noe store mekaniske skader.  
Det er ikke påvist skader eller fuktskjolder på gulvet i nærheten av kjøkkeninnredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS3), på befaringsdagen.

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

**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Hoved stoppekrant er plassert i plassbygd isolert kasse i kryprom.

Stoppekrant ble testet, og fungerte etter hensikten.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

På bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

**Merknader:**

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberedere er på ca. 120 liter plassert i plassbygd isolert rom i kryprom med varmekilde.

**Merknader:** Varmtvannsbereder er over 20 år.  
Det er observert irr/korrosjon på el-kobling.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av bygningsdel:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og mekanisk ventilasjon fra kjøkkenvifte.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1984

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

**Merknader:** Det henvises til aut. el-installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Hjemmelshaver opplyser følgende:

- Det er lagt nytt terrassegulv på hele terrassen i 2025.
- Det er lagt opp noe nytt el-anlegg i stue og kjøkken i 2025.
- Boligen har blitt behandlet utvendig og i noe rom innvendig i 2025.
- Det er blitt utført noe justeringer på kjøkkeninnredning i 2025.

Registrert på befaringsstidspunktet:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm på gulvet gjennom hele rommet stue/kjøkken.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Elektrisk Anlegg:

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.

Pipe og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For

detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

## 1.2 Krypekjeller

Det er satt TG2 på denne bygningsdelen pga. følgende:

- Det er påvist manglende dampsperre mot grunn i begge kryprom.
- Spor etter mus/skadedyr, ukjent tilstand pga. lukkede konstruksjon.

Bygningsdelen har noe nedsatt funksjon, som vil medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

## 2.1 Yttervegger

Det er satt TG2 på denne bygningsdelen pga. følgende:

- Det er påvist ikke tilstrekkelig lufting bak kledningen. Dette kan gi forkortet levetid på denne.

Bygningsdelen har noe nedsatt funksjon, som vil medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

## 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er satt TG2 på denne bygningsdelen pga. følgende:

- Alder på vinduer og terrassedører. Generelt levetid på disse er mellom 20-30 år.

Bygningsdelen har noe nedsatt funksjon, som vil kunne medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

## 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er satt TG2 på denne bygningsdelen pga. følgende:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere i gangsoner.

Bygningsdelen har noe nedsatt funksjon, som vil kunne medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

## EIERSKIFTERAPPORT™

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1   | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>Det er satt TG2 på denne bygningsdelen pga. følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rekkverket er for lavt i forhold iht. dagens krav til rekkverkshøyder.</li></ul> <p>Bygningsdelen har noe nedsatt funksjon, som vil kunne medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.</p>                   |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>Det er satt TG2 på denne bygningsdelen pga. følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Manglende sluk i rommet.</li></ul> <p>Bygningsdelen har noe nedsatt funksjon, som vil kunne medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.</p>                                                                 |
| 10.2  | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>Det er satt TG2 på denne bygningsdelen pga. følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Varmtvannsbereder er over 20 år.</li><li>- Det er observert irr/korrosjon på el-kobling.</li></ul> <p>Bygningsdelen har noe nedsatt funksjon, som vil kunne medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.</p> |