

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Knappestøperen 27, 1535 Moss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 1104
Hjemmelshaver:	Björg Krafoss
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	610 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Inntentes av megler ved salg
Forsikringsforhold:	Inntentes av megler ved salg
Ligningsverdi:	Inntentes av megler ved salg
Byggear:	1977

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.10.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.
Oppdragsgiver:	Astrid Krafoss
Tilstede under befaringen:	Astrid Krafoss
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:

Eiet skrå tomteareal på ca. 610m².
Opparbeidet med gressplen, belegningsstein , skifer, stein trapper og beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på betongsåle og grunnmur i mur/leca.

Etasjeskille i trebjelkelag.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning over ringmur. Ringmur er forblendet med murpuss.

Saltak med i treverks konstruksjon av w-takstoler, tekket med undertaksplater og dobbel krum betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for vedlikehold og enkelte utbedringstiltak. Det understrekes blant annet at oppdragsgiver har opplyst at to løse skifersteiner foran inngangspartiet vil bli limt fast før overtakelse.

Boligen har generelt et oppgraderingsbehov. Som for mange eldre boliger, er det naturlige avvik fra dagens tekniske krav og standarder. Tilstandsgrader i denne rapporten er satt i henhold til gjeldende standard, kombinert med faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Bruken av boliger har endret seg betydelig over tid – særlig når det gjelder økt fuktproduksjon innendørs, blant annet som følge av mer omfattende bruk av våtrom og vaskemaskiner. Dette stiller høyere krav til ventilasjon og luftutskiftning for å forebygge fukt- og råteskader.

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i vedlagte dokumenter, herunder salgsoppgave og selgers egenerklæring.

ANNET:

Oppvarming

- Elektrisk.
- Peis.
- Varmepumpe.

Parkering:

- Oppstilt parkering utenfor boligen.
- Egen garasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- PropCloud.no
- Fremvist originale tegninger av boligen.
- Egenerklæringsskjema.
- Megler info.

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

Tak/himling:

- Panel og takess.

Vegger:

1. etasje:

- Fliser over kjøkkenbenk, malte palter, panel, strietapet, fliser på badrom.

U. etasje:

- Panel, mur, stein/heller og strietapet.

Gulv:

1. etasje:

- Gulvbelegg på soverom og kjøkken, parkett og laminat, fliser i gang/entre og bad.

U. etasje:

- Gulvbelegg i soverom, fliser i trappegang, gang, kjellerstue og wc, ellers betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1. etasje:

Stue, gang/entre, 2 soverom

- Skade/hakk/riss på vegger, tak og gulv.
- Total nivå forskjell opp mot 16mm.
- Bom/hulrom under fliser til trappegang.
- Sprekk i peisheller.

U.etasje i hybel 1.

- Hakk, knirk, riss, skade på gulv, vegger, dører/lister og karmen.
- Total nivå forskjell opp mot 17mm.
- Løs dørhåndtak til matbod.
- Bom/hulrom under fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2024- Isolering av luftekanal til kloakk på loftet, montert innvendig deksel til veggventil inne på vaskerom og byttet lyspære til taklampe inne på soverom i 1. etasje.

2022 - Ny takteking på utvendig bod-2022(utført av Taktekker) Beiset terrassebordene på verandaen hvert år.

Malt utvendig panel på huset med jevne intervaller.

2018 - Byttet innerdører i nedre etasje-(2018), byttet kjøkkenskaps fronter, malt vegger på kjøkkenet og lagt linoleums gulv på kjøkkenet.

2017- Oppgradering av det elektriske anlegget, installering av ny elektrisk port, Innstallering av ny varmepumpe i øvre etasje, ny dusjkabinett, vask og do i 1. etasje, ny vask og do i u. etasje.

2016 - Ny ytterdør/inngangsdør, malt vegger i stuen, soverom og gang i 1. etasje, malt vegger i kjellerstuen, soverommet og badet i nedre etasje.

2011 - Lagt ny takstein på huset og garasjen.

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 måleverdige.

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
1.Etasje	89m²	10m²		17m²	89m²	
U.Etasje.	80m²			47m²	80m²	
SUM BYGNING	169m²	10m²		64m²	169m²	
SUM BRA	179m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	27m²					
SUM BYGNING	27m²					
SUM BRA	27m²					

BRA-i:

- 1. Etasje:
 - Stue, kjøkken, bad, gang/entre, 2 soverom.
- U. Etasje:
 - Kjellestue/rom, bod, matbod, wc, soverom, trappegang, gang/entre.

BRA-e:

- Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

1. Etasje ble målt til sammen ca. 75,20m², avrundes til 75m².
U. Etasje ble målt til sammen ca. 72,12m², avrundes til 72m².
Garasjen ble målt til 26,68m², avrundes til 27m².
Utebod ble målt til 9,71m², avrundes til 10m².

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje med et bruttoareal på ca. 27 m². Bygget er uisolert, oppført på støpt betongplate med ringmur. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport, samt vinduer og ytterdør.

Konstruksjonen består av vegger kledd med både stående og liggende trepanel. Saltak er tekket med dobbelkrum takstein. Takrenner og nedløp er av metall. Det er i tillegg etablert en hems/lagringsplass med tilgang via utvendig luke.

Ifølge opplysninger fra oppdragsgiver er garasjen oppført rundt 1980-tallet.

Takstmannen har ikke gitt teknisk tilstandsgrad (TG), men gir en vurdering basert på visuelle observasjoner.

Påviste forhold:

- Sprekk i betonggulv/plate.
 - Sprekker, riss og mindre skader i trekledning/panel.
-

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

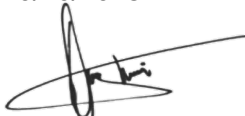
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

20/10/2025



Jung Bui

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

Byggegrunn er ukjent, antatt støpt plate på mark.

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlige kontroller for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.

Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker i ringmur.
- Stedvis avvik på drenering av grunnmuren, samt stedvis manglende klemlist på dreneringsplasten, noe som gjør at drenering og sikring mot vann og fuktighet ikke er tilfredsstillende.
- Forhøyet fuktverdi og salt utslag på murvegg.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er antatt oppført på stabilt terreng.

Steinheller, skifer, grus og gressplen rundt boligen.

Merknader:

Takstmannen anbefaler drenering rundt boligen for å lede grunn- og regnvann vekk fra grunnmuren, noe som vil bidra til å bedre forholdene og forebygge fuktskader.

Det bør også påregnes tiltak og utbedringer, med et sjablonmessig anslag på ca. 100- 300 000,-

Det anbefales å innhente tilbud fra fagkyndige for mer nøyaktig vurdering og planlegging av utbedringsarbeidet.

2. Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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.

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Bekledd med stående og liggende panel.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble foretatt stikktaking og fuktkontrollert stedvis på panel, påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Skade/sprekker/flass på panel.
- Ikke tilstrekkelig lufting bak panel.
- Vedlikeholdsbehov.
- Stedvis ligger belistningene til vinduer, helt ned på vannbrett. Dette medfører til kapillært oppsug samt fører skader.

**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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer har forskjellige årstall. 1977 og 1982.

Ytterdør fra 2016, balkongdør og skyvedør i u. etasje fra 1977

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.

Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme.

Merknader:

Påvist:

- Justerings/vedlikeholds behov på noe vinduer.
- Skader/riss/hakk karmen.
- Stedvis forhøyet fuktverdi på utvendig belistninger.
- Noen vinduer/dør er over forventet levetid, utskifting må påregnes.

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

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilerings/lufting.

W-takkonstruksjon, ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan.

Tekket med dobbel krum betong takstein i 2011.

Merknader:

- Takkonstruksjon ble inspisert fra knelofts luke.
- Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig takteking, skorstein samt gjennomføringer over tak er ikke inspisert/kontrollert.
- Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.
- Det anbefales nærmere sjekk/kontroll rundt gjennomføringer.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak fra byggeår, oppbygget med plater og ytterteking med betongtakstein.

Merknader:

- Undertak er kun inspisert fra kaldtloft. Anbefaler nærmere kontroll/sjekk.
- Ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Anbefaler nærmere kontroll/sjekk.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er 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.

Kaldt loft, tilgang via loftsluke med stige inne på soverom.

Merknader:

- Påvist fuktskjolder på isolasjon rundt gjennomføringer, lufterør for kloakk var ikke isolert. Dette medførte til kondens.

Oppdragsgiver har isolert rørene etter befaringsdagen, tilsendt bilder elektronisk til takstmann.

TG1 er satt iht. utbedringer av tidligere bemerkning.

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 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.

Boligen har en balkong på ca. 17m² i 1. etasje, med rekkverks høyde på ca. 860mm.

Oppbygget av trematerialer. Tilgang via stue.

Platting på ca. 47m² i u. etasje, med rekkverk av mur og støyskjerm mot nabo.

Oppbygget med skifer og peis hjørne. Tilgang via ytterdør og skyvedør.

Merknader:

Påvist:

- Rekkverks høyden til balkong tilfredsstillende ikke dagens krav som er min. 1000mm.
- Riss, sprekker på terrassebord, takstmann anser som normalt iht. vær og vind utsatt.
- Flass av maling.
- Sprekk i rekkverk av mur.
- Bom/hulrom under skifer.



EIERSKIFTERAPPORT™

7. Våtrom**7.1 Bad i 1. etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom er innredet med:

- Enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap og overskap, speil med lys, dusjkabinett, frittstående wc, takventil og taklys.

Himling:

- Takess plater.

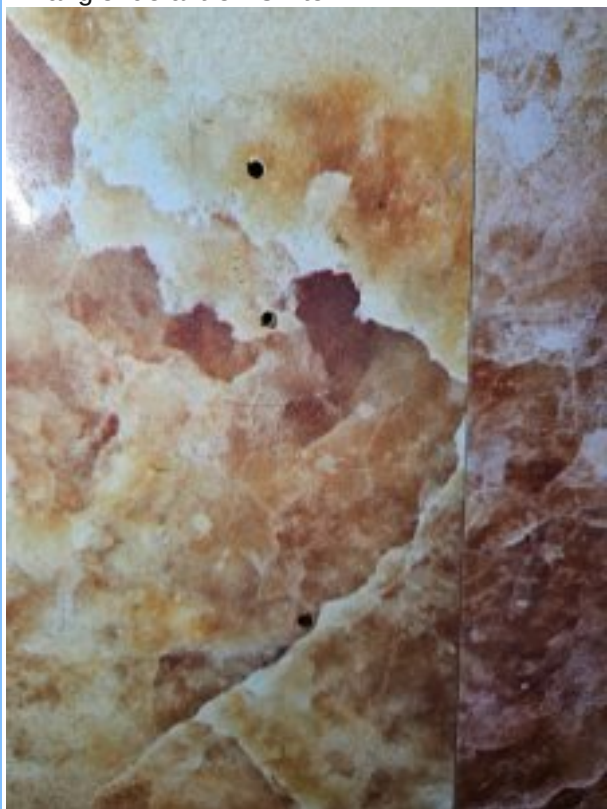
Vegger:

- Fliser.

Merknader:

Påvist:

- Svelle skader på underskap og veggplate.
- Hull på veggplate.
- Manglende avtrekksvifte.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt betong gulv med varmekabler og fliser, sokkel fliser på ca. 50mm.

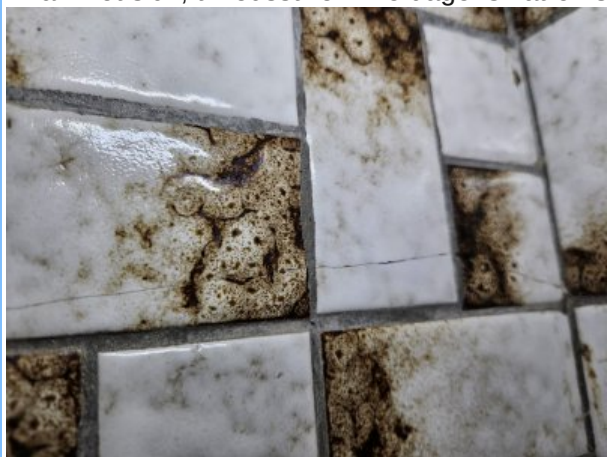
Oppkant til dørterskel på ca. 60mm .

Fall mot sluk ved døråpning er ca. 10mm.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker/riss i fliser og fuger.
- Bom/hulrom under fliser.
- Fall mot sluk, tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm. Som er min. 25mm.

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

Membranen er fra Uvisst alder/år

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Uvisst alder på membran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble gjort hullboring i vegg på et tilstøtende rom.

Utført fuktkontroll/sjekk på kontrollerte steder med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Det bør ikke ses som at det ikke kan forekomme fukt i veggene.

Forklaring av membran:

Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.

Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Merknader:

Påvist:

- Ikke synlig utførelse av membran rundt sluk,
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Manglende dokumentasjon.
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.

**7.2 Vaskerom i U. etasje****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet er innredet med:

- Enkel vask med ettgreps blandebatteri, varmvannsbereder.

Himling:

- Panel.

Vegger:

- Murpuss.

Merknader:

Påvist:

- Forhøyet fuktverdi og saltutslag på vegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt betonggulv med påført med maling.

Fall fra dørterskel til toppen av sluk er på ca. 35mm.

Høyden til toppen av terskel er på ca. 40mm.

Merknader:

- Påvist sprekker i gulv.

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Støpt betong gulv med påført maling.

Merknader:

- Påvist manglende membran i gulv, anbefales påføre membran sikt på gulv. Da dette vil forhindre større skader ved vannlekkasje i rommet.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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 fra 2018, innredet med:

- Profilerte fronter, laminert benkeplate, dobbel vask med et greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, stekeovn med koketopp og kjøl/fryseskap, avtrekksvifte, oppvaskmaskin og taklys.

Tak:

- Takess plater

Vegger:

- Malte plater og fliser over kjøkkenbenk.

Gulv:

- Gulvbelegg.

Merknader:

Påvist:

- Manglende komfyrvakt og aquastopp under vasken, anbefales montering av fagpersonell.

- Sprekk i silikon i mellom benkeplate og vegg.

- Sopp/mugg i mellom benkeplate og vegg, anbefales rens samt påføre ny silikon.



EIERSKIFTERAPPORT™

9. Rom under terreng**9.1 U. Etasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Himling:

- Panel og takess plater.

Vegger:

- Panel, malte plater, murpuss og tapet.

Merknader:

Påvist:

- Forhøyet fuktverdi og salt utslag på murvegg, dette har sammenheng med at det er avvik i dreneringen.

- Fuktskade på treverk til hyller reoler.

- Sprekker, riss, skader på panel.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv:

- Betong, gulvbelegg og fliser.

Merknader:

Påvist:

- Bom/hulrom under fliser.

- Sopp/vegg og forhøyet fuktverdi, dette har sammenheng med avvik til dreneringen.

- Sprekker, riss på betonggulv.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg, da det var tilgjengelig for utførelse for fuktkontroll med egnet måleverktøy.
Det ble avdekket avvik på befaringsdagen.

Det er både veggventiler og ventiler på vinduskarm, samt naturlig ventilering gjennom dører og vinduer.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

- Påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen, dette har sammenheng med at det er avvik på dreneringen.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

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.

Stakeluker og lufting 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.

Hovedsakelig vannførende rør i kobber, avløpsrør av plast.

Boligen har kun frittstående wc.

Delvis fått oppgraderinger anlegg til kjøkken i 2018

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Tilgang via vaskerom i u. etasje.

Merknader:

- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Uvisst.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Antatt bereder fra byggeår.

Med volum på ca. 200l, plassert inne på vaskerommet i u. etasje. Tilkoblet egen bryter, tilgang via kjøkken.

Merknader:

- Over forventet levetid.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningdelen eksisterer ikke.

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Boligen har en varmepumpe fra 2017, av merke Panasonic.
Det er en parafin tank inne på soverommet i 1. etasje.

Merknader:

- Anbefalt nærmere undersøkelse om det finnes oljetank/parafin tank i hagen. Da takstmann oppdaget parafin tank/beholder inne på soverom i 1. etasje.
- Oppdragsgiver opplyser om at det er uvisst om nedgrav oljetank på eiendommen.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i 2018

Det var rengjort i 2018

Anlegget ble sist fornyet i 2018

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og naturlig ventilasjon via vinduene og veggventiler.

Merknader:

- Manglende avtrekksvifte til badetrom og vaskerom.

EIERSKIFTERAPPORT™

**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 2017

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp 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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer, som er plassert i gang/entre.

Merknader:

- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Det anbefales el- takst på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikke fremvist for takstmann.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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:

- Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.

- For oppdaterte, godkjente tegninger og informasjon om godkjenning av rommenes bruk, vennligst kontakt megler.

- Muntlig informasjon er gitt av oppdragsgiver, og omfatter alle årstall samt bygningsmessige påkostninger som er dokumentert i takstdokumentet.

- Oppdragsgiver informere, det er uvisst om det er nedgravd oljetank i tomten.

- Takets tilstand er vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå, da takstmann mener at en inspeksjon oppå taket ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.

- Loft er kun inspisert på begrenset område, da det ikke forsvarlig å inspisere hele loftet, på grunn av sikkerhetsmessige årsaker.

- Boligen har romhøyde fra 2194mm og opptil ca. 2233mm i U. etasje, 1. etasjen har romhøyde fra 2346mm og opptil 2395mm.

- Påvist nivå forskjell i gulv, opptil ca. 16mm i 1.etasje, og 17mm i u. etasje.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.

- Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Påvist spekk på steinplate til peisen i 1. etasje.

- Drenering rundt boligen, påvist forhøyet fuktverdi på murvegg i u.etasje.

- Anbefalt nærmere undersøkelse om det finnes oljetank/parafin tank i hagen. Da takstmann oppdaget parafin tank/beholder inne på soverom i 1. etasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1	Yttervegger
	Takstmann anbefaler: - Vedlikehold, for å forlenge levetiden på bygningsdelen. - At merknadene må overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader Iht. alder på bygningsdelen, må en kunne forvente at enkelte bord må/bør skiftes.
3.1	Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

	Takstmannen anbefaler at de påpekte merknadene utbedres og nødvendige tiltak iverksettes innen nær fremtid. Dette vil bidra til å opprettholde byggets tekniske tilstand, sikre videre funksjonalitet og forebygge eventuelle følgeskader. Det estimeres en sjablongmessig kostnad for tiltakene i størrelsesorden 25 000–50 000 kroner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Takstmannen anbefaler å gjennomføre jevnlig vedlikehold, da dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet.
7.1.1	Bad i 1. etasje Overflate vegger og himling
	Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Utbedringer av badet må påregnes. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.1.2	Bad i 1. etasje Overflate gulv
	Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid. Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Limet har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullrområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
7.1.3	Bad i 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tiltak og utbedringer må påregnes i fremtiden.
7.2.2	Vaskerom i U. etasje Overflate gulv
	Takstmann anser merknad som normalt iht. alder.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Takstmannen anbefaler at nødvendige tiltak og utbedringer av påpekte merknader gjennomføres i nær fremtid. Det er viktig å følge opp anbefalingene for å opprettholde byggets funksjonalitet og forebygge ytterligere skader.
9.1.1	U. Etasje Veggens og himlingens overflater
	Takstmannen anbefaler at nødvendige tiltak og utbedringer av påpekte merknader gjennomføres i nær fremtid. Dette vil bidra til bedre inneklima og sikre byggets tilstand over tid. Det er viktig å følge opp anbefalingene for å opprettholde byggets funksjonalitet og forebygge ytterligere skader.
9.1.2	U. Etasje Gulvets overflate
	Tiltak og utbedringer må påregnes i fremtiden. Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullrområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er ikke behov for straks utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Må påregnes utskifting i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	Takstmann anbefaler montering av avtrekksvifte på våtrom av fagpersonell. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand.
--	---

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Takstmann anbefaler: - Utbedringer av drenering iht. merknader, for sikring mot vann og fuktighet i ringmur. - Det anbefales at denne bygningsdelen overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader. Sjablongmessig anslags for drenering er ca. 100- 300 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Vaskerom i U. etasje Overflate vegger og himling
	Merknaden har en sammenheng vedrørende avvik på drenering. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer vedrørende drenering. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Det estimeres en sjablongmessig kostnad for tiltakene i størrelsesorden 100- 300 000,- kroner. Sammenheng ved utbedringer av dreneringen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom i U. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tiltak og utbedringer må påregnes, det estimeres en sjablongmessig kostnad på ca. 10- 25 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-