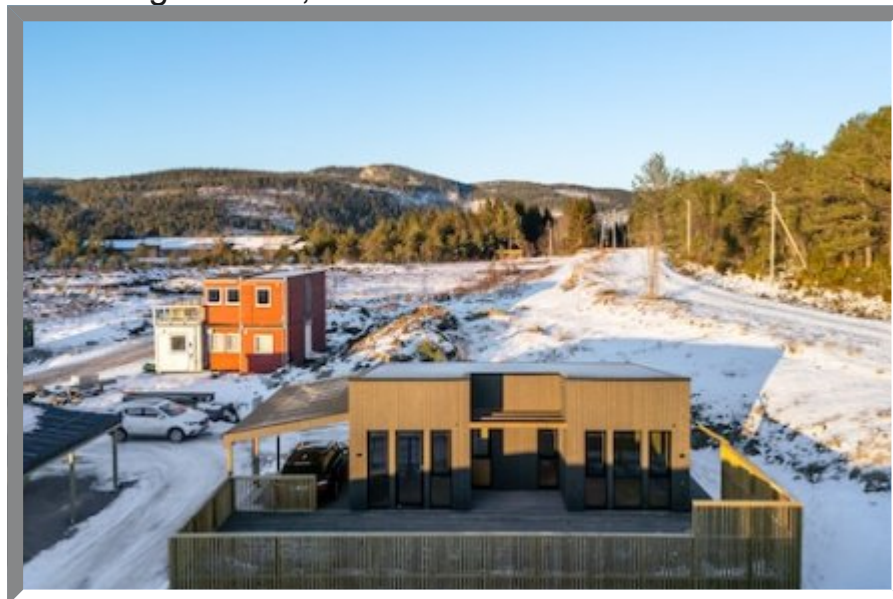


EIERSKIFTERAPPORT™

Øvre Ringvei 19 D, 7100 Rissa



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
12	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
2	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 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 godkjenningmyndigheter.

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:122, Bnr: 393
Hjemmelshaver:	Erlend Bjørnerås
Seksjonsnr:	4
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	250 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	2025

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 040226**Forutsetninger:**

- Boligen ble kontrollert i dagslys og i ca. 5 kuldegrader.
- Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

Oppdragsgiver:

Erlend Bjørnerås

Tilstede under befaringen:

Erlend Bjørnerås

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

- Flat tomt

OM BYGGEMETODEN:

- Enebolig (minihus) bygget i elementer, én etasje
- Støpt plate på mark
- Yttervegger er i tre kledd med stående kledning i tre
- Takkonstruksjonen er i pulttaks form dekket med asfaltbasert takteking
- Vindu i 3-lags glass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Boligen fremstår som et nybygg med gjennomgående moderne standard og nye bygningsdeler. Vurderingene i denne rapporten er basert på visuell kontroll og tilgjengelige overflater på befaringsdagen, uten bruk av destruktive undersøkelser.
- Det gjøres oppmerksom på at enkelte løsninger og utførelser avviker fra det som normalt forventes i nybygg og fra anbefalt god byggeskikk. Slike forhold er vurdert med hensyn til risiko og funksjon, og er gitt tilstandsgrad der dette anses relevant.
- Selv om boligen er nyoppført, kan det forekomme avvik knyttet til prosjektering, materialvalg og utførelse. Disse forholdene er beskrevet i rapporten, og kjøper bør gjøre seg kjent med vurderingene før kjøp.
- Rapporten er utarbeidet som en tilstandsrapport i forbindelse med forestående salg, og erstatter ikke dokumentasjon knyttet til prosjektering, utførelse, kontroll eller ferdigattest.

ANNET:

- Hjemmelshaver opplyser om at det er gulvvarme på kjøkken/oppholdsrom, bad, bod
- I denne rapporten er tilstandsgrad 1 (TG1) benyttet også på bygningsdeler uten påviste avvik. Dette er et bevisst metodisk valg, da vurderingene er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. TG1 er brukt for å gi korrekt forventning til kjøper og for å tydeliggjøre at forhold som ikke kan kontrolleres fullt ut, ikke er verifisert utover det som er synlig på befaringsdagen.

DOKUMENTKONTROLL:

- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Kjøkken/Oppholdsrom: Trepanel i himling, trepanel på vegg, laminat på gulv, flis ved inngangsdør

Bad: Trepanel i himling, flis og trepanel på vegg, flis på gulv

Bod: Trepanel i himling, trepanel på vegg, flis på gulv

Soverom 1: Trepanel i himling, trepanel på vegg, laminat på gulv

Soverom 2: Trepanel i himling, trepanel på vegg, laminat på gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Planavvik:

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av gulv

Vegg/himling:

- Overflater og innredninger i øvrige rom er ikke vurdert med egne tilstandsgrader

Innerdører:

- Glatte, hvite innerdører

Bod:

- Bod har inntakskran for vann, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Bod har dør fra Soverom 1 og fra ute. Plassering av vaskemaskin er mot ikke fuktsikre trevegger og ikke fuktsikker dør. Dette medfører økt risiko for fuktpåvirkning ved eventuell lekkasje eller vannsøl.

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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
1	49			75
SUM BYGNING	49			75
SUM BRA	49			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Carport		21,5		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

- Kjøkken/oppholdsrom, Bad, Bod, Soverom 1, Soverom 2

BRA-e:

- Carport

MERKNADER OM AREAL:

- Terrasseareal (TBA) er basert på oppmåling på stedet. Tegningsverktøy kan gi mindre avvik, og arealet er derfor angitt som ca.-areal.

GARASJE / UTHUS:

- Carport med 3 åpne sider

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:

Jan Arve Stokke

Mer enn 15 års erfaring med tilstandsanalyse, nybygg, renovering og vedlikehold av boliger.

11/02/2026



Jan Arve Stokke

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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.

- Plate på mark
- Byggegrunn er opplyst å være pukk og singel

Merknader:

- Vurderingen er basert på visuell kontroll. Skjulte deler av drenering og fuktsikring er ikke kontrollert.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

- Boligen er på tilnærmet flat tomt med skråning på øverside

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

- Yttervegger er i tre kledd med stående kledning i tre

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 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.

- Vinduene er med karm og ramme i tre
- 3-lags glass i vindu og terrassedør

EIERSKIFTERAPPORT™

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 er påvist ventilering/lufting.

- Boligen har lukket konstruksjon i tak og dermed ingen mulighet for inspeksjon

Merknader:

- Takkonstruksjonen ble inspisert fra innside og det ble ikke avdekket svikt eller konstruksjonsmessige svekkelser på befaringsdagen. Konstruksjonen fremstår som stabil.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2025

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

- Tak med asfaltbasert takteking

- Takrenner og nedløp i metall

Merknader:

- Grunnet tørt vær på befaringsdagen kunne ikke funksjonen til takrenner og nedløp verifiseres

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 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.

- Terrasse på mark

- Terrassedekke i royal impregnert

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad**

EIERSKIFTERAPPORT™

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 bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

- Trepanel i tak
- Flis og trepanel på vegg
- Mekanisk avtrekk

Merknader:

- Dusj er plassert i hjørne mot flislagte vegger. Motsatt langvegg er kledd med trepanel. Dør med karm er plassert innenfor våtzone, med avstand under 100 cm fra dusj. Det er ikke dokumentert fuktsikring av trepanel eller dør/karm i våtzone. Tilstandsgrad TG2 er satt.

**TG 1**

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Flislagt gulv

Merknader:**TG 2**

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2025

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 som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Badet har plastsluk med klemring, og slukmansjett er synlig i sluk. Gulv og vegger i dusjsone er flislagt. Membran og tettesjikt bak fliser og øvrige overflater er ikke kontrollerbare uten destruktive inngrep, og dette er ikke utført på befaringsdagen

Merknader:

- Motsatt langvegg er kledd med trepanel uten dokumentert membran eller annet godkjent tettesjikt. For denne veggens vurderes fuktsikringen ikke å være tilfredsstillende for bruk i våtrom. På et lite bad med høy fuktbelastning og dør plassert innenfor våtsone foreligger det økt risiko for fuktopptak og skjulte fuktskader. Tilstandsgrad TG2 settes.

- Hulltaking er ikke foretatt, da badet ikke var tatt i bruk på befaringsdagen og det ikke forelå indikasjoner som tilsa behov for destruktive inngrep.

- Gulv og flislagte vegger fremstår visuelt tilfredsstillende utført på befaringsdagen. Vurderingen av fagmessig utførelse gjelder disse flatene. For trepanelkledd vegg foreligger det ikke dokumentert tettesjikt, og denne veggens anses derfor ikke å være utført i henhold til anbefalt praksis for våtrom.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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.

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer
- Platetopp med avtrekk ut på yttervegg
- Automatisk vannstopper

Merknader:

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet

- Komfyrvakt ikke installert

- Det er ikke fuget i overgang mellom benkeplate og vegg. Manglende fuging kan medføre at fukt og vannsøl trenger inn bak benkeplate og innredning. Forholdet vurderes som et mindre avvik og bør utbedres.

9. Rom under terreng**9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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 WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Vannrør er av typen rør-i-rør
- Synlige avløpsrør er i plast

Merknader:

- Hjemmelshaver opplyser om kum med stakeluke
- Hjemmelshaver opplyser om at dokumentasjon til VVS ligger på Boligmappa.
- Avløp/drensutløp fra vannfordelerskap ender i bod. Boden har flislagt gulv og sluk. Tilfredsstillende fall til sluk med observerbar slukmansjett.
- Vanninntak på bod har ikke synlig mansjett.

TG 1

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder er plassert i bod og er på 130 liter
- Fast tilkobling til strøm

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

- Berederens sikkerhetsventil er i nærheten av vanninntaket - inntaket har ikke synlig mansjett. Dette ses på som et mindre avvik, men tilfredsstillende tetting anbefales.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

- Boligen har "smarte" ventiler som styrer luft ut og inn automatisk

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2025
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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

- Sikringskap er i bod

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

- Samsvarserklæring for det elektriske anlegget er ikke fremlagt på befaringsdagen. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes før overtakelse, da dette er en viktig del av boligens tekniske dokumentasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Boligen har på befaringsdag midlertidig brukstillatelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Risiko: Dør og tilhørende karm er plassert innenfor våtsone, med avstand under 100 cm fra dusj. Dette medfører økt risiko for direkte vannpåvirkning og fuktbelastning på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner. Sammen med bruk av trepanel på motsatt vegg, som ikke er fuktsikker overflate, foreligger det økt risiko for fuktopptak, svelling, mugg- og råteskader, samt skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Fuktpåvirkning i våtsone kan over tid føre til skade på dørblad, karm og omkringliggende veggkonstruksjoner. Eventuelle skader kan være skjulte og vanskelig å avdekke uten demontering, og kan medføre behov for utbedring eller utskifting av bygningsdeler. Dette kan gi reduserte funksjonsegenskaper og medføre kostnader for eier.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Manglende membran eller annet godkjent tettesjikt bak trepanel i våtrom medfører risiko for fuktopptak ved påvirkning av vanndamp, kondens og eventuell direkte vannpåvirkning. På et lite bad med høy fuktbelastning og dør plassert innenfor våtsone kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen og medføre økt risiko for skjulte fuktskader. Konsekvens: Dersom fukt trenger inn bak trepanelet, kan dette over tid føre til mugg-, råte- og materialskader som ikke er synlige uten demontering. Utbedring kan innebære fjerning av overflater og etablering av tilfredsstillende fuktsikring, med tilhørende kostnader og redusert funksjon og levetid for våtrommet.