

ENEBOLIG BRATTSETVEGEN 42

Brattsetvegen 42, 7320 Fannrem



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	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:

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:135, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Simon Lie Storli
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 232 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.09.2025
Forutsetninger:	- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys. - Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen. - Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert. - Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier
Oppdragsgiver:	Simon Lie Storli
Tilstede under befaringen:	Simon Lie Storli
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Hoved konstruksjonen er av bindingsverk, utvendig kledd med liggende tre kledning. Vinduer består av en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takkonstruksjonen er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner og nedløp er utført i metall. Fra stue er det utgang til terrasse av betong, etablert direkte på bakken.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt alder i betraktning, men med flere forhold som krever tiltak og oppfølging. Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med bindingsverkskonstruksjon og liggende trekledning. Takkonstruksjon er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Det er registrert TG2 på flere bygningsdeler, herunder yttervegger, vinduer/dører, undertak/taktekking, våtrom (vaskerom), røranlegg og ventilasjon. Avvikene skyldes i hovedsak alder, normal slitasje og mangelfull dokumentasjon, men innebærer risiko for skjulte skader og forkortet levetid.

Det er registrert TG3 på bad i 2. etasje samt varmtvannsbereder. Badet har dokumentert fuktproblematikk i vegger, med høy risiko for råte- og muggsoppdannelse, og vurderes ikke funksjonelt i dagens tilstand. Varmtvannsbereder er fra byggeår, har lekkasje og er uten tilfredsstillende sikring, og må skiftes umiddelbart.

Manglende dokumentasjon på utførelse, oppgraderinger og godkjente byggetegninger medfører usikkerhet knyttet til bygningens faktiske utførelse, lovlighet og vedlikeholdshistorikk. Dette øker risikoen for skjulte feil og fremtidige kostnader.

Oppsummering:

Boligen har en gjennomgående akseptabel standard for byggeår, men alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik gir økt risiko. Kjøper må påregne betydelige kostnader til utbedring av bad og utskifting av varmtvannsbereder, samt fremtidige tiltak knyttet til yttervegger, taktekking, våtrom og tekniske installasjoner.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen, og dokumentkontroll ble derfor ikke utført. Mangelfull eller fraværende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk. Fullstendig dokumentasjon er et sentralt hjelpemiddel for å ivareta bygningens tekniske tilstand.

Risiko: Usikkerhet om det er utført arbeider som krever søknad/melding uten at dette kan dokumenteres. Mulig manglende oversikt over vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle garantier. Vanskeligere å verifisere om dagens bruk av rom er i samsvar med gjeldende tillatelser.

Kjøper må påregne økt risiko for skjulte feil og mangler. Manglende dokumentasjon kan føre til mer omfattende undersøkelser eller kostnader i etterkant. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og godkjent bruk kan medføre krav om utbedringer eller søknadspliktige endringer.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. Etasje.**

- Entré: Flis på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess plater i tak.
- Gang: Laminat på gulv. Malt plate/panel på vegger og tak-ess plater i tak.
- Stue: Laminat på gulv. Malt plate/panel på vegger og tak-ess plater i tak.
- Kjøkken: Laminatgulv. malt plater/strie på vegger og tak-ess plater i tak.
- Vaskerom: Flis på gulv. Malter plater på vegger og tak-ess plater i tak.
- Kjølerom: Belegg på gulv. Panel på vetter og i himling
- Bod: Belegg på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess plater i tak

2. Etasje

- Gang/trapperom: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i tak.
- Sov 1: Laminat på gulv. Malte plater på vegg og tak.
- Sov 2: Laminat på gulv. Malte plater på vegg og tak.
- Sov 3: Laminat på gulv, Malt panel på vegg og i tak.
- Sov 4: Laminat på gulv. Malte plater på vegg og tak.
- Bad: Flis på gulv. Baderomsplater på vegg og MDF panel i tak.
- Bod: Ubehandlet overflate på gulv, vegger og i tak

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

Dels knirk/knitring enkelte steder på laminatgulv

VEGG/HIMLING:

Vegger og tak med normal slitasje.

Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.

BOD 1. etasje:

Det mangler gulvbelegg under varmtvannsbereder som lekker. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon Bod tenger oppgradering

KJØLEROM:

Kjølerom er ikke i drift

Kjølerom blir brukt som bod og vurdert som en bod

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen informasjon på vesentlige endringer etter byggeåret.

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
1.Etasje	83			33	76	7
2 .Etasje	60				59	1
SUM BYGNING	143			33	135	8
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående garasje		49				
SUM BYGNING		49				
SUM BRA	49					

BRA-i:

- 1.etg:
Entré, gang, stue, kjøkken med kjølerom, vaskerom, kjølerom og bod.
- 2.etg.:
Gang/trapperom, 4 soverom, bad og bod. I tillegg lagerrom i knevegger.

BRA-e:

Frittstående garasje.

MERKNADER OM AREAL:

- LOFT
På loft er det beregnet areal mindre enn gulvareal. Grunnen er at areal ikke er måleverdig på grunn av lav himlingshøyde.
- TRAPPEROM
- Trapperom er medregnet i arealet
- MÅLING
- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram
- AREAL
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje er ikke vurdert i denne rapport

Støpt gulv mot grunn.

Yttervegger oppført i mur/bindingsverk som er utvendig kledd med malt tre kledning.

Saltak konstruksjon med sperrer i tre

2 Leddporter uten motor

Montert varmepumpe

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:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

26/09/2025



Sveinung Gjønnes

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 synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Ringmur med støpt plate på mark.

Merknader: Det ble ikke registrert synlige skader på ringmur ved befaring. Det er heller ikke avdekket forhold som indikerer at drenering eller øvrige tiltak mot vann og fuktighet er utette. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold er tilnærmet flatt

Merknader: Terrenget rundt boligen har tilfredsstillende helningsgrad bort fra grunnmur/dekke, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Dette reduserer risiko for unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall bort fra bygningen. Det er ikke kjeller i boligen, og terrengforholdene anses som tilstrekkelig ivaretatt.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: Liggende trekledning er fra byggeår og det ble registrert normal aldersmessig slitasje. Lufting bak kledning og underliggende konstruksjon kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og ble ikke inspisert nærmere. For å avdekke eventuelle skjulte forhold kreves destruktive undersøkelser, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

-Vinduer med 2 lags glass. Ytterdør fra byggeår

Merknader: Vinduer og verandadør fra ca. 1990 med 2-lags glass. Det er registrert flassing på maling ved vindusforinger. Utvendig omramming er utført uten oppbrett på beslag. Detaljeringen ved vannbrett og omramming rundt vindu er sårbar for fuktbelastninger, og kan gi forkortet levetid både på vinduer og tilstøtende konstruksjon. Løsningen vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Prefabrikkerte takstoler Taktekingen er av betongtakstein.

Merknader: Skorstein over tak er kledd med beslag. Undertak er ikke inspisert da takstein ligger på taket. Det er registrert ventiler i gavlvegger over hanebjelke. Takrenner og nedløpsrør er i stål, med nedløp ført videre til bakken. Bygningsdelen har passert over halvparten av forventet brukstid, men det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1990
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Taktekking av betongtakstein

Merknader: Det er registrert mose på takteking. Skorstein er kledd med beslag og ikke tilgjengelig for undersøkelse. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesen, men pipe og ildsted er ikke vurdert nærmere. På grunn av høyde til takfot og bratt takhelning ble inspeksjon begrenset, og taktekingen ble visuelt kontrollert fra bakkeplan. Undertak og lekter er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takrenner og nedløp er av metall og ført ned til bakkenivå. Det er ikke montert snøfangere, og sikring mot nedfall av snø og is ved områder der personer og dyr kan oppholde seg er derfor ikke ivaretatt. Bygningsdelen har passert over halvparten av forventet brukstid.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer og dragere.

Merknader: Takkonstruksjonen er oppført med sperrer og dragere. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon uten destruktive inngrep. Det ble derfor ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra stue er bygd av betong

Merknader: Terrasse er oppført i betong direkte på bakken. Ca. 50 % av terrassen har takoverbygg. Vannavrenningen vurderes som noe begrenset, men det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

7. Våtrom**7.1 Vaskerom****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger og himling er malt plate på veggeer og tak-ess plater i himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Vegger er kledd med malte plater, og himlingen med tak-ess plater. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialbruk, men det forutsettes at det er benyttet maling beregnet for formålet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflate gulv er flis

Merknader: Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, men fall er ikke nærmere oppmålt. Terskel er utført med aluminiumslist med høyde på ca. 3 mm.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: Sluk er plassert under innredning og har begrenset tilkomst for rengjøring og kontroll. Det er ikke registrert bruk av membran, verken som oppbrett på vegger eller i sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, type eller samsvarserklæring på produkter. Fuktsøk på flislagte overflater er ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på om fukt ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Vaskerommet er tilkoblet naturlig avtrekk med tilluft via luftespalte under dørblad. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom uten merknader. Eneste mulighet for hulltaking til tilstøtende rom er fra bod. Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %

7.2 Bad**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Baderomsplater på vegg og MDF panel i himling

Merknader: Det er registrert vesentlige avvik i underkant av veggplater. Fuktmåling viser svært høye verdier, med relativ verdi 999 i nedre del av våtromsplate i dusjsone. Platene har ikke tilfredsstillende fuktbestandighet, og konstruksjonen vurderes å ha omfattende skader

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv er flis

Merknader: Overflate gulv er belagt med fliser. Det ble foretatt stikkprøvekontroll som viste ingen hulrom under flis. Dusjnisje er nedsenket og det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Membran er ikke synlig ved terskel, og det kan derfor ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp dørterskel. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringdagen.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, type eller alder for membran. Veggene er kledd med baderomsplater som fungerer som membran. Alder antas å være fra byggeår. Fuktsøk på flislagte overflater er ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på om fukt ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er ikke foretatt hulltaking til tilstøtende rom, da det er registrert fukt i baderomsplater i dusjnisje

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.

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: Kjøkkeninnredningen antas å være fra tidsrommet 2012–2018 basert på bilder fra tidligere salgsoppgaver. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Det er montert aquastop og mekanisk avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og inngår ikke i tilstandsanalysen. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rørøpplagg fra byggeåret

-Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: Sanitærutstyr har begrenset levetid, og det må påregnes utskifting av deler etter hvert. Røranlegget er kun visuelt besiktiget, uten tegn til vesentlige avvik. Forventet levetid vurderes å være begrenset. For en nærmere tilstandsvurdering anbefales det å innhente faglig uttalelse fra rørlegger.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1990

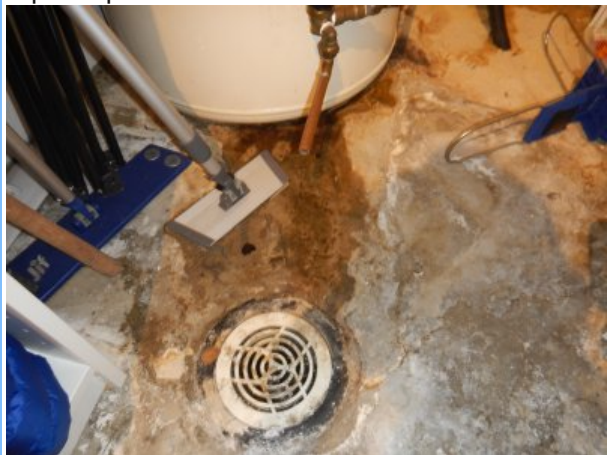
Det er påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk

Merknader: Varmtvannsbereder har passert forventet brukstid på 20 år og det er registrert lekkasje. Lekkasjesikring anses som ivaretatt da berederen er plassert i rom med sluk, men den er ikke sikret med aquastop.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert i stue i 1.

Merknader: Det er montert varmpumpe i stue i 1. etasje. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen, og det ble ikke registrert vesentlige avvik. For å sikre videre drift og energieffektivitet anbefales jevnlig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger.

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: Boligen har naturlig avtrekk med tilluft via spalteventiler i vinduer. Det er ikke veggventiler, kun luftespalter i vinduer. Løsningen fungerer, men er enklere enn anbefalte løsninger i dag, og det gir begrensede muligheter for luftutskiftning og tilfredsstillende luftkvalitet. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende i forhold til dagens krav.

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 ca 1990

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.

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.

Åpent og skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Store deler av anlegget ligger skjult bak vegger og himling, og det er ikke mulig å kontrollere tilstand eller utførelse av disse delene. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning.

Merknad:

Anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For fullstendig vurdering og kontroll anbefales det å kontakte autorisert elektriker.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Alder på trekledningen innebærer risiko for skjulte svekkelser som råte eller mangelfull lufting. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gjør at konstruksjonens tilstand ikke kan verifiseres. Dersom skjulte skader foreligger, kan dette redusere veggens levetid og medføre behov for omfattende utbedringer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Alder og slitasje på vinduene innebærer at tetthet og isolasjonsevne kan være redusert. Manglende oppbrett på beslag gir risiko for vanninntrenging og skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen. Dette kan forkorte levetiden og medføre behov for utskifting eller hyppigere vedlikehold.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mose, værslitasje og manglende snøfangere medfører risiko for redusert levetid på tekkingen, vanninntrenging samt fare for nedfall av snø og is. Manglende tilgang til undertak og begrenset inspeksjon gjør det usikkert om skjulte skader foreligger. Videre aldring vil kunne utløse behov for utskifting eller større vedlikeholdstiltak.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Manglende fall mot sluk og lav terskelhøyde gir risiko for at vann ikke ledes effektivt bort, men i stedet kan bli liggende på gulvet eller renne mot tilstøtende rom. Dette øker sannsynligheten for fuktskader i overflater og underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid for våtrommet.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon og fravær av registrert membranoppbrett gir usikkerhet om tetthet og levetid. Begrenset tilkomst til sluk gjør renhold og kontroll er vanskelig. Selv om fuktsøk viste normale verdier på befaringsdagen, kan skjulte skader ikke utelukkes. Dersom tettesjiktet svikter, kan dette gi lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner, med behov for kostbare utbedringer
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranens antatte alder fra byggeår gir usikkerhet om gjenværende levetid. Når baderomsplater fungerer som membran, er tetthet avhengig av korrekt utførelse av skjøter og gjennomføringer. Registrert fukt i dusjnise gir risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Dersom membranen svikter, kan dette medføre lekkasjer, råte- og muggskader samt behov for omfattende utbedringer.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon og kun visuell vurdering gir usikkerhet om røranleggets reelle tilstand. Det er risiko for skjulte svekkelser eller lekkasjer når anlegget eldes. Dersom skader oppstår, kan konsekvensen bli vannlekkasjer med tilhørende følgeskader og behov for kostbare utbedringer.
10.5	Ventilasjon
	Enkel ventilasjonsløsning gir økt risiko for dårlig luftkvalitet, kondens og fuktbelastning innendørs. Mangelfull utskifting av luft kan påvirke innemiljøet negativt og redusere bokomfort. For å oppnå dagens standard anbefales etablering av bedre tillufts- og avtrekksløsninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	Målingene indikerer aktiv fuktproblematikk med høy risiko for råte, muggsopp og skjulte konstruksjonsskader. Skadene vil utvikle seg videre og innebærer behov for full utskifting av vegg- og himlingsplater, samt mulig sanering av underliggende bygningsdeler. Våtrommet kan ikke anses funksjonelt i dagens tilstand, og det må påregnes betydelige utbedringskostnader. Kostnader er avhengig av omfang og utførelse
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Lekkasjer fra bereder indikerer funksjonssvikt, og videre bruk innebærer høy risiko for vannskader. Manglende aquastop gir redusert sikring mot utilsiktet vannlekkasje. Berederen må påregnes skiftet umiddelbart for å unngå ytterligere skadeomfang.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-