

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Storgata 13, 9980 BERLEVÅG



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
4	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3	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:11, Bnr: 390
Hjemmelshaver:	Ankjær Svend-Åge / Grete
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	617,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Regulert område for boligbygg..
Offentl. avg. pr. år:	30 496,- pr år. 2023
Forsikringsforhold:	Fullverdi.
Ligningsverdi:	1 304 851,- / 2023
Byggeår:	1948

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	081025
Forutsetninger:	+8 grader vindstille og opphold, taket er inspisert fra bakkeplan og fra innvendig kaldloft, ingen stige montert utvendig.
Oppdragsgiver:	Ankjær Svend-Åge
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	MMS 3 Protimeter

OM TOMTEN:

Tomt i skrånende terreng med innkjørsel i front av boligen fra hovedvei. Innkjørsel med forstøtningsmur mot hovedvei. Opparbeidet tom med gressplen rundt boligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur på betongsåle, innvendig pusset og malt.
Reisverk av trevirke med utvendig stående kledning av trevirke, isolasjonsgrad er usikkert.
Papptekking på taktro og bjelkelag av trevirke, bæring mot bjelkelag etablert.
To tegelsteinspiper med lufte kanal.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig med en del renoveringer utført, der må på regnes renoveringsarbeider for å få boligen opp på dagens standard.

ANNET:

Feieluker for pipe er etablert i kjeller, det ene pipeløpet på den ene pipen er brukt som kanal for avløpsrør fra andre etasje.
På generelt grunnlag anbefales det inspeksjon av piper og ildsteder av det lokale feievesen før boligsalg.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er framlagt samsvarserklæring for de elektriske arbeider som er utført vedr rapporter fra eltilsyn.

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

Vegger er tekket innvendig med:
Malt strietapet, koreaplater, mdf plater, våtromsplater og pusset betong.
Tak er takket med:
Malte takplater av spon og trefiberplater, malt tapet.
Gulv er tekket med:
Laminat, belegg og betong.

Boligens overflater har bruksmerker og slitasje forekommer, noe retningsavvik på gulvflater forekommer også.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med eierskifterapporten er boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	7 975 000	
- Fradrag:	5 483 750	
= Teknisk verdi bolig:	2 491 250	2 491 250

Tomteverdi:	120 000
-------------	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 960 000
--	------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):	768 000
--	---------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi for sentralt beliggende boliger har vært gode de senere år, også boliger bygget etter eldre byggemetoder og eldre årgang er ettertraktet i markedet da disse har en lavere markedspris og treffes således et bredere marked.
Berlevåg kommune er også en positiv og fremtidsrettet kommune, noe som også har innvirkning på markedsprisen, men pga situasjonen i fiskerinæringen har markedsprisen vært nedadgående det siste året.

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
2 Etasje	87				78	
1 Etasje	112				91	
Kjeller	80					63
SUM BYGNING	279				169	63
SUM BRA	279					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

P rom er rom for varig opphold:
Stue kjøkken soverom badrom vaskerom og disponiblerom.

BRA-e:

S rom er rom for oppbevaring.
Boder og lagerrom.

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Det er godkjent søknad for garasje på tomten, det vises til boligselgers egenerklæring.

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:

Jan Eirik Grønberg

23 år i byggebransjen, Mesterbrev.

15/10/2025

Jan Eirik Grønberg

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Betongmur med pussede vegger, innvendig isolert med type treullplater som er pusset, gulv av betong og tilfarergulv av trevirke.

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.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Pusset mur med enkelte riss skader mot trapp tilbygg ved trapp utvendig.

Drenering trolig fra byggeåret.

Merknader: Der registreres fukt i vegg og gulv konstruksjonen som tyder på manglende fungerende drenering og manglende fuktsperre.

Drenering trolig fra byggeåret.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart. Ved kjøp av bolig bør interessenter derfor undersøke dreneringens alder og om det eventuelt er gjort dreneringstiltak siden byggeåret.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Der er mangelfull og feil fall fra grunnmur ved boligens bak og side vegger.

Merknader: Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren. I skråninger hvor dette ikke er mulig, kan man forsøke å lage en kilrenne som fører vannet langs veggene og godt ut på begge sider.

**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs 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 påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Utvendig stående trekledning av type tømmermannskledning, kledningen er beiset.

Merknader: Der påvises eldre å dårlige omramming rundt vinduer, samt innkapping av kledningsbord hvor vindu er fjernet og på bordlengder.

Kledningen er også stedvis råteskadet i bordender og renovering av boligens ytterkledning må total eller stedvis renoveres.

Der er også manglende synlig lufting av ytterkledningen.

Normalt sett vil det være nødvendig med bytte av kledning hvis man finner råte, sprekker og fuktskader.



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.

Vinduer av varierende årgang fra år 1990-2006-2018 og 2023 noen med med eldre omramming og beslag.

Vindu i gjesterom og kjøkken skiftet i 2023.

Ytterdører med glass er montert i 2003 iflg boligeier.

Kjeller har koblete vindu av eldre årgang.

Merknader: Eldre omramming med slitte beslag og omramming, renovering av vinduer og omramming må påregnes.

Kjellervindu av eldre koblete vindu utgått på alder.

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Tegelsteinspiper og lufterør for sanitæranlegg av type soilrør montert igjennom takteking av papp, beslag rundt pipegjennomføring utvendig.

Merknader: Der påvises lekkasjer og fukt i takgjennomføringer rundt piper og lufterør, samt fukt i taktro på kaldloft.

Ingen ventilering av kaldloft er registrert.

Spikret beslag mot vegg over tilbygg kan skape fukt inntrenging.

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår//2003

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertaket er inspisert fra bakkenivå, taket var belagt med rimfrost på skyggeside og ikke forsvarlig å inspisere fra taknivå.

Yttertekking mot nordvest er delvis renoverert i 2003, samme gjelder for takrenner og nedløp.

Merknader: Der registreres mosegroing på vannbord, visuelt fra bakkeplan.

Lekkasje rundt piper og rørgjennomføringer i yttertak samt fukt utslag ved måling i taktrobord, utbedringer må utføres.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som 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 påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldloft med taktro av trevirke og yttertekking av papp.

To teglsteinspiper og to soilrør for avlufting, piper med to pipeløp for røyk og for ventilering.

Trebjelkelag mot kaldloft med takluke for inspeksjon.

Merknader: Der påvises fukt og lekkasjer rundt gjennomføringer for piper og rør i yttertak og bjelkelag, fare for videre utvikling av fuktskader om ikke lekkasjer i yttertaket utbedres.



6. Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Badetrom 1 etasje.****TG 1** 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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Totalrenovert badetrom av 2016 med våtromsplater og våtromsbelegg.
Vannbåren gulvvarme er installert for komfort varme i gulv.

Merknader: Det er installert fuktstyrt våtromsvifte i vegg for avtrekk av fuktig luft i rommet, tilluft til badetrommet er noe mangelfull.

Vindu med luftefunksjon.

Det henvises til boligselger vedr dokumentasjon av våtromsarbeider.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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.

Badetrom fra 2016 med våtromsbelegg og oppbrett under våtromsplater mot vegg.
Fall til sluk, sluk plassert i åpen dusjnisse.

Merknader: Fall til sluk over hele badegulvet.

Plass montert skap på badetromsgulvet, der er ikke montert fast i gulv fester boret i vegg.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg med fall til sluk. klemring i sluk, sluk er lett å rengjøre.

Merknader: Fukt målt på overflater mot yttervegg, og i hull for avløpsrør under sluk i kjellerrom, ikke nødvendighet med hullboring.

Ingen fukt avdekket, fuktmåling utført i hull for avløpsrør i rom under dusj.

Borrehul ikke utført mot tilstøtende rom da det også har våtromsplater montert.

EIERSKIFTERAPPORT™

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1etg.****TG 2** 8.1 Kjøkken 1etg.

Vanninstallasjonen er fra Usikkert/ byggeår

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.

Eldre sanitærinstallasjon md kobberrør og støpjernsrør.

Merknader: Sanitæranlegg utgått på alder, men er i funksjon.

**8.2 Kjøkken 2etg.****TG 2** 8.2 Kjøkken 2etg.

Vanninstallasjonen er fra Usikkert

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.

Nyere og eldre kjøkken innredning i kombinasjon med eldre og nyere vann og avløpsinstallasjon av type kobberrør og plast avløpsrør.

Løse hvitevarer og ventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Merknader: Nyere avløpsrør av plast og eldre kobberrør.

Avløp fra kjøkken er installert i pipeløp fra 2 etasje og ned til kjeller.

Varmtvann er utkoblet på dette kjøkken.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vaskerom med pussede betongvegger..

Merknader: Der påvises forhøyede fuktverdier i vegg mot grunn tyder på manglende fungerende drenering av grunnmur.

Deler av sokkelen er i hovedsak innredet, og vegger mot grunn er utført/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument,

ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden.

Dette fører til at man flytter duggpunktet i vegg og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand

enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet.

For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Ubehandlet betongulv med fall til sluk.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Fukt utslag i gulvflate tyder på manglende eller ikke fungerende diffusjonssperre mot grunn. Eldre avløpsrør av støpjern i grunn, støpjernsluk i gulv, renovering må påregnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fukt utslag vegger og gulv i kjellerrom, manglende ventilering.

Merknader: Ikke fungerende ventilering i kjellerrom med fukt utslag i vegg og gulvflater.

9.2 Boder**TG 2** 9.2.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

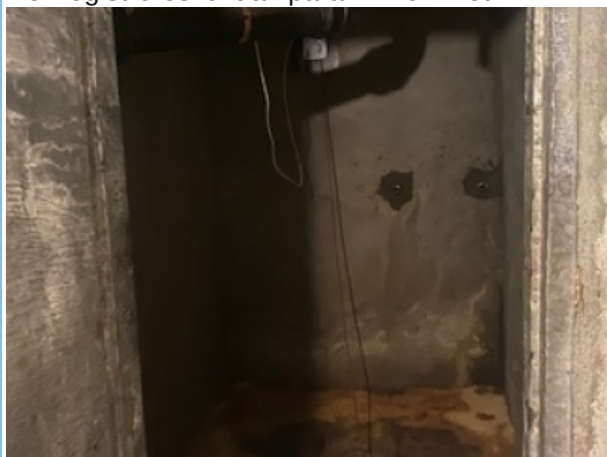
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellerrom med murvegger mot grunn og trevegger som skillevegg, pusset betongtak og trepanel i himling.

Merknader: Der er manglende ventilering i deler av kjeller, avtrekksvifte montert i tidligere rom for oljetank. Her registreres lukt av parafin i rommet.

**TG 2** 9.2.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv og stedvis tilfarergulv av trevirke.

Merknader: Der påvises ikke diffusjonssperre mot grunn, det registreres forhøyede verdier ved fuktmåling av betong og tregulv.

TG 2 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Vegger og gulv var betong og trevirke, noen ventiler i vegg registreres.

Merknader: Det påvises forhøyde verdier for fukt ved måling på overflater, for lite ventiler i vegg for god fungerende ventilering av kjellerrom.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår/2003-2016

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Nyere og eldre vann og avløps installasjon.

Merknader: Eldre vann og avløps installasjon og nyere vann og avløps installasjon koblet mot hverandre.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Beredere plassert i rom med sluk.

Merknader: Bereder montert i varmeanlegg fra 2008 er utkoblet, en bereder for baderom montert ved renovering i 2016.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Eldre radiatoranlegg kombinert med gulvvarme del i baderom, nyere og eldre radiatorer.

Gulvvarme på baderom med plastrør, egen shunt med sirkulasjonspumpe.

Merknader: Varmen er oppkoblet mot varmepumpeanlegg fra 2008, varmepumpe deler for tiden ute av drift og anlegget går på elektrisk drift, det henvises til boligselgers egenerklæring.

Isolasjon rundt varmerør er av eldre årgang og delvis avdekket og har ikke opprinnelig funksjon.

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2008

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmepumpe anlegg med el tilskudd montert i 2008, denne er erstattet med ny varmpumpe av type Vaillant - aroTHERM plus.

Merknader: Varmepumpe del er ikke i funksjon, eldre oljetank etter tidligere sentralanlegg er fjernet. Der var eget rom for oljetanke i kjeller i forbindelse med sentralvarmeanlegget, det registreres lukt etter parafin i tidligere rom for parafintank, dette bør undersøkes nærmere. Ny varmpumpe montert i 2024., vedr spesifikasjoner henvises til det til boligselger.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har ventiler i vegg og mekanisk avtrekk fra ventilator i kjøkken og våtromsvifte på badrom. Vinduer med luft funksjon og ventiler av eldre typer over radiatorer.

Merknader: Der registreres ikke tilstrekkelig tilluft i forhold til dagens krav til luftveksling, dette var ikke et krav ved byggeåret.

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 2020
Resultatet var ikke tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1948
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2008/2017
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Eldre og nyere elektrisk installasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Der er noe utette gjennomføringer i sikringsskap, der er løse ledninger i etter lampe i tak. Dette er et eget fagfelt i det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget inspiseres av autorisert personell før boligsalg. Vedr endringer oppgradering etter el tilsynets inspeksjon henvises det til boligselger.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

I tillegg til baderom er der et wc rom som er belagt med belegg på gulv og våtromplater på vegg, der registreres løs hjørnelist mot veggplate, en monteringsdetalj for våtromplater.
Der er montert brannstige på vegg ved tilbygg-gang.
Der er ett brannskap av eldre årgang i 1 etasje, montert for tidligere bruksformål ved boligen, dekker ikke funksjon for brannslange i begge etasjer.
Byggetegning av desember 2000 tegnet for tidligere eiers formål og bruk, oppmåling stemmer.
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1948 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av eller gått over sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.
Det er montert ny luft til vann varmepumpe i 2024.
Bereder for varmtvann til kjøkken i 2 etg er demontert, kjøkken er uten varmtvann.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Både det elektriske anlegget og sanitæranlegget er delvis av eldre årgang og her må påregnes renoveringer. Utvendig kledning har råteskader og en del dårlige skjøter på bordlengder samt feil/dårlige beslag monteringer rundt vindu.
Der er lakkesjer i forbindelse med pipegjennomgang og gjennomgang for lufterør i yttertak, det registreres også måling av forhøyet fukt verdier i taktro på kaldloft.
Det registreres også parafinlukt fra kjellerrom hvor tidligere parafintank har vært montert, dette bør undersøkes nærmere, avtrekksvifte er montert.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fukt utslag ved måling på murvegger og betonggulv innvendig trolig pga manglende fungerende drenering og fuktsperre mot grunn. Konstruksjonens og dreneringens alder.
1.3	Terrengforhold
	Manglende fall fra grunnmur, det registreres fall mot grunnmur ved boligens bakvegg.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre koblede vinduers alder og utførelse, renoveringer må påregnes. Råteskadet omramminger.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Lekkasjer rundt gjennomføring for piper og soilrør kan føre til videre skader i loftsetasjen og under etasjer, lekkasjer fra yttertak må utbedres.
8.1	Kjøkken 1etg. Kjøkken 1etg.
	Sanitæranleggets alder, renovering må påregnes.
8.2	Kjøkken 2etg. Kjøkken 2etg.
	Vann og avløpsledningers alder, eldre kjøkken innrednings alder.
9.1.1	Vaskerom Veggens og himlingens overflater
	Manglende diffusjonssperre mot grunn, manglende ventilasjon og ingen fungerende drenering. Eldre avløpsrør/sluk utgått på alder.
9.1.2	Vaskerom Gulvets overflate
	Fuktutslag og eldre avløpsrør av støpjern i grunn.
9.1.3	Vaskerom Fuktmåling og ventilasjon
	Manglende ventiler i kjeller rom og fukt utslag ved måling mot vegg og gulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

9.2.1	Boder Veggenes og himlingens overflater
	Mangel full ventilering i deler av kjeller, det registreres forhøyde fuktverdier ved måling mot yttervegger. Lukt fra tidligere montert oljetank i kjellerrom.
9.2.2	Boder Gulvets overflate
	Ingen fungerende diffusjonssperre mot byggegrunn, forhøyede verdier for fukt påvist ved måling.
9.2.3	Boder Fuktmåling og ventilasjon
	Fukt i vegg og gulvflater trolig manglende diffusjon sperre mot grunn og manglende ventilering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Eldre vann og avløpsrør utgått på alder og renovering av anlegget må påregnes.
10.3	Vannbåren varme
	Eldre rør for radiatoranlegg er utgått på alder og renoveringer må påregnes.
10.4	Varmesentraler
	Ikke fungerende varmepumpe og lukt i rom etter tidligere montert parafin tank.
10.5	Ventilasjon
	Manglende ventilering av kjellerrom.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	Råteskadet og ytterkledning med manglende lufting, skjøt på panelbord utvendig med fare for vanninntrengning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Der er utette gjennomføringer av piper og rør igjennom yttertak og fukt i trevirke, taktro. Dårlig innfesting av beslag over tilbygg mot vegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tak har lekkasjer og fuktutslag i takgjennomføringer og i taktrobord.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-