

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Vuolddáhatvielti 44, 9730 Karasjok



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
4	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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:9, Bnr: 243
Hjemmelshaver:	Nils Mathis Guttorm
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 100 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1995

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

02.09.25

- Tilstandsgradvurderinger omhandler eneboligen, øvrige bygninger inngår ikke i tilstandsgrad vurderinger og det er kun gjort en enkel befaring av. Eventuelle merknader om andre bygninger er under punkt Garasje/uthus eller merknader om andre rom.

- Varmekilder er ikke funksjonstestet.

- Yttertak er kun besiktet fra takstige.

Forutsetninger:

- Større møbler og inventar er ikke flyttet på, takstmannen stiller seg ikke ansvarlig for eventuelle skjulte skader.

- Det er ikke fremlagt dokumenter som beskriver oppbygning.

Beskrivelse av skjulte konstruksjoner baserer seg på erfaringsmessig byggeskikk fra byggeår og opplysninger fra eier, som kan inneholde feil, og det tas forbehold om dette.

- Radonmålinger er ikke utført, bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsgiver:

Nils Mathis Guttorm

Tilstede under befaringen:

Einar Olsen (for eier)

Fuktmåler benyttet:

Protimeter.

OM TOMTEN:

Skrånet selveier eiendom med gruset innkjørsel og parkering, området rundt er av naturlig gress og skogvekst.

Eiendommen har flott utsikt over Karasjok og gode solforhold.

Det er tilknytning til kommunal vei, vann og avløp.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament/grunnmur: Betongplate på mark, yttervegger av leca.

Etasjeskille: Bjelkelag av trekonstruksjoner.

Yttervegger: Bindingsverk av trekonstruksjon fra byggeåret, utvendig kledning av stående og liggende trebord.

Takkonstruksjon: Saltak av trekonstruksjoner.

Yttertekking: Betongtakstein.

Vinduer: Malte karmer med 2 og 3-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen framstår som generelt godt vedlikeholdt og delvis fornyet fortløpende år. Boligen har nådd en alder som tilsier at normal vedlikehold og elde på påregnes. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.

Noen av de større avvikene som ble påvist er:

- Fukt i forede/lukke vegger mot grunn i 1 etasje. Sprekk i mur i området samt feilmontert grunnmursplast.

- Flere takstein er synlig skadet/sprukket.

- Dårlig løsning rundt utvendig pipe, mtp fuktsikring.

- Muslort på kaldloft.

For eventuelle avvik se punktene under tilstandsgrader og merknader om andre rom.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Vegger: Malte plater, panel

Gulv: Belegg, trebord, laminat, fliser.

Himling: Himlingsplater.

Bad

Vegger: Baderomsplater.

Gulv: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Sprekk i gulvflis i entre, samt hulrom som kan indikere dårlig vedhefte.
- Innvendig trapp har skjevheter.
- Mangle noe gulvlist soverom.
- Det må monteres flere røykvarslere.
- Gulvknirk i 2 etg.
- Det er målt skjevheter i gulv opptil 15mm over hele planen, samt 15mm høydeforskjell på soverommet.
- Skade i loftsluke.
- Skader/slitasje i ved vedovn belegg 2 etg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Endringer og oppgraderinger er opplyst av oppdragsgiver og tidligere takst fra 2015.

- 2011 Nye innerdører hovedplan, ytterdør, kjøkkeninnredning, vedovn, badersinnredning, ny belegg stue/kjøkken.
- 2012 Planert rundt boligen.
- 2013 Ny uthus.
- 2015 Ny garasje.
- 2015 Ny terrassedør.
- 2022 Ny varmepumpe.
- 2024 Ny terrasse på bakkeplan, og delvis fornyet veranda.

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:

- Fradrag:

= Teknisk verdi bolig:

Tomteverdi:

kr 500 000

Markedsverdi (normal salgsverdi):

= kr 3 300 000

Låneverdi (forsiktig antatt
markedsverdi):

kr 2 970 000

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsvurdering er basert helhetlig vurdering av tilstand, størrelse, standard, utførsel, beliggenhet og sammelignbare salg.

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	67				56	11
2 etasje	73			47	69	4
SUM BYGNING	140			47	125	15
SUM BRA	140					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		10				10
Garasje		44				44
SUM BYGNING		54				54
SUM BRA	54					

BRA-i:

- 1 etasje: Entre, gang, bod, garderobe, bad/vask, 3 soverom.
- 2 etasje: Gang, stue, kjøkken, bod, 1 soverom.

BRA-e:

- Uthus.
- Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utfør med laser. Det er bruken av rommet ved befaring som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med byggteknisk forskrifter og mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruken.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 44kvm.

Ferdigattest: 2015.

Gulv av betong.

Yttervegger av isolert bindingsverk, innvendig kledning av liggende trepanel og utvendig kledning av stående trekledning.

Saltak av takstoler med lakkerte stål/alu plater, innvendig kledning av ubehandlet gips.

Isolert leddport med el-åpner.

Vinduer med malte karmen og isoler glass.

Ytterdør av malt tredør med glass.

Merknader:

Skade/bulk i port.

Ukjent undertak type, ikke synlig lufting av loft. Lufting må kontrolleres/utbedres.

Kledning ved dør går helt ned til grunn, dette kan medføre skader i trevirke samt at det krever hyppigere vedlikehold.

Foreligger ingen dokumentasjon til el-anlegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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:

Ole Kristoffer Hætta

Takstmann & tømrer med over 12 års tømrer erfaring innen faget.

Når denne rapporten er signert av takstmannen, har hjemmelshaver/oppdragsgiver lest og godkjent rapporten og det er ikke noen andre kjente mangler/avvik enn det som er i rapporten og at opplysningene angående boligen er riktig.

29/09/2025

Ole K Hætta

Ole Kristoffer Hætta

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

Grunnmur: Støpt plate på mark, yttervegger av leca.

Grunn: Morene og tilførte løsmasser.

Grunnforholdene er ikke dokumentert og det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Boligen er sannsynligvis fundamentert på blandede og morene masser.

Drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er fra byggeåret.

Dreneringsrør levetid ca 20-60år.

Merknader: Det er påvist sprekker i mur hvor fuktighet kan trenge inn i 1 etasjen.

Det er ukjent utførsel av eventuell grunnmursplast, det er ikke synlig ved mur. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner og fuktmålinger konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Eiendommen er i hovedsak av naturlig vekst og har ikke opparbeide plen.

Merknader: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trepanel.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder, i den forbindelse er det ikke registrert større slitasjer eller råteskader i fasaden.

Kledningen er fra byggeåret.

Levetid utvendig trepanel: Ca 60 år (med jevnlig vedlikehold).

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er ingen musesperre i nedre kant av utvendig kledning.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned mot terreng.
Det er værslitt/opsprukket trepaneler.
Det er fuktskadet trepanel rundt beslagløsninger, trepanel ligger mot beslag og trekker fukt.

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.

Malte karmmer med 2 og 3-lags glass.
Standard terrassedør med glass fra stue 2015.
Standard malt ytterdør med glass 2011.

Vinduer er i hovedsak fra byggeåret.
2014 Vindu ny soverom 1etg.
2017 Et stue vindu.
2020 Et vindu soverom 1etg.
Levetid vindu: 20-60 år.
Levetid ytterdør: 30-60 år.

Merknader: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Utvendig karmmer er værslitt/avflasset maling.
Større del av vinduer er over halvveis av forventet levetid, normal vedlikehold bør påregnes.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilerings/lufting.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, isolert med 20cm glassull.

Merknader: Det er stedvis fuktskjolder i undertak/troplater, samt rundt gjennomføringer.
Lufting mot gesims er stedvis liten (tettet), lufting/ventil i gavleveg er liten.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1995.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.
Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Boligen har undertak av sutakplater og yttertekking av betongtakstein.
Leca pipe over tak.
Takrennesystem av stål.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er påvist at flere takstein som er skadet/sprukket.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på vest siden.
Utvendig beslag rundt skorstein på taket er ikke tilfredsstillende utført, dagens løsning bidrar til økt risiko for vanninntrenging.
Det er tettinger/mose inni takrenner.
Det er påbegynt mosedannelse på takstein.
Pipebeslag/hatt er ikke festet i leca, røykrør er bevegelig.
Det bør vurderes snøfangere over inngang/gangveier selvom taket helning er forholdsvis liten.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventiler av yttertaket.

Boligen har kryploft med adkomst inni boligen.

Merknader: Det er påvist spor etter mus på kaldloftet.
Det er fuktskjolder i undertaket, det ble ikke registrert fukt på befaringsdagen. Fuktskjolder kommer trolig pga ødelagte takstein og dårlig beslag løsning og tetting rundt gjennomføringer i yttertaket som er nevnt under punkt 4.2.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

24kvm veranda med standard terrassebord og spilerekkverk.
Konstruksjonen er hovedsaklig fra byggeåret og er delvis fornyet i 2024.

22kvm platt med standard terrassebord og spilerekkverk.
Konstruksjonen er fra 2024.

Merknader: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Trappeløp til veranda mangler rekkverk.
Mer en halvparten av forventet levetid er passert på konstruksjonen.

7. Våtrom**7.1 Bad/vask****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.
Innredning/installasjoner: Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, toalett, opplegg til vaskemaskin, avtrekk, gulvvarme.

Våtrommet er fra byggeåret og fremstår i normal stand iht alder.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

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 påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser.
Høyde fra sluk til over gulv ved dør er målt til 6mm.

Merknader: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert hull lyd under enkelte fliser.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er flislagt gulv med ukjent membran og plastsluk under dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot bad, det er ikke mulig å borre mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Levetid membranløsning/tettesjikt:
Våtromsplater: Ca 10-20 år.
Membran på murgulvet gulv: Ca 20-40 år.

Merknader: Det er feil montert slukforlengere i gulv sluk, pakninger mellom forlengere er løs.
Våtromsplater er over forventet levetid.
Membranløsning er over halvveis av forventet levetid.
Foreligger ingen dokumentasjon fra utførende håndverkere, ukjent utførsel av membran og tettesjikt.
Membranløsning er over halvveis av forventet levetid. Det er nå ikke funnet symptomer på fuktskader, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Vanninstallasjonen er fra 1995.
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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og ventilator med avtrekk ut.

Det er frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2011 og fremstår i generelt bra stand.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Garderobe****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

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

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Merknader:**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Hulltaking er utført i vegg mot grunn i garderobe. Det er påvist skadelig fukt i innforet vegg mot grunn, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,8%.

Merknader: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring av fuktsikring.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedinntak er av plastrør og er lokalisert i bod i 1etg.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vann og avløpsledninger.
Det er ikke funnet stakemulighet på avløpsanlegg.
Avløpslufting/durgoventil er avsluttet inn i boligen.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod uten sluk.

Merknader: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Oppvarming: Vedovn, varmepumpe, panelovn, gulvvarme i noen rom i 1etg.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, antatt i orden da annet ikke er opplyst.
Ifølge eier finnes det ikke nedgravd oljetank på eiendommen.
Generell anbefaling er kontroll/tilsyn av piper og vedovn.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1995.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har luftespalter i vinduer og mekanisk avtrekk som styres med loftsvifte.

Merknader: Det er dårlig isolerte/uisolerte ventilasjonsrør på kaldloftet.
Det gamle ventilatoren som styrer mekanisk avtrekk ligg løs på kaldloftet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, soverom 1 etg og bod/garderobe.
Det er enkelte vinduer med tegn til innvendig kondensering, det bør vurderes å montere flere ventiler.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1995.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult el-anlegg og fordelerskap med automatsikringer.

Det er ifølge eier ikke problemer med sikringer eller varmgang i anlegget.

Det er ikke utført el-kontroll i nåværende eiers tid.

Elektrisk anlegg er forøvrig eget autorisasjonsområde og det anbefales på generelt grunnlag få en autorisert elektriker til utføre en gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte. Takstmannen er ikke utdannet innen faget og har kun gjort en enkel vurdering av anlegget.

Merknader: Varmepumpe er montert med skjøteledning.

Ledninger til loftsvifte er ikke tilstrekkelig festet/montert.

Det foreligger ingen dokumentasjon til endringer etter 1999 eller til garasjen.

Det bør utføres kontroll av anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er avvik i fremviste tegninger, ombygging er søknadspliktig.

- Veranda er ombygd.

- Integrert garasje er ombygd til garderobe og soverom (ferdigattest 2016), tegninger er ikke oppdatert så de avviker fra plan og fasadetegning.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er påvist sprekker i mur hvor fuktighet kan trenge inn i 1 etasjen. Det er ukjent utførsel av eventuell grunnmursplast, det er ikke synlig ved mur. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner og fuktmålinger konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det må foretas utskiftning/ubedring av drenering/tettesjikt ved mur. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
1.3	Terrengforhold
	Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer og utbedring av fuktsikring mot mur.
2.1	Yttervegger
	Det er ingen musesperre i nedre kant av utvendig kledning. Bordkledning går stedvis nesten helt ned mot terreng. Det er værslitt/oppsprukket trepaneler. Det er fuktskadet trepanel rundt beslagløsninger, trepanel ligger mot beslag og trekker fukt. Tiltak/konsekvens: Det må påregnes vedlikehold/maling av utvendig fasade. Det er registrert luftespalter større en 6mm i nedkant av kledning, boligen er oppført før krav om museband og er utført uten museband. Det anbefales å montere museband eller børster i nedkant av kledningen. Med dagens åpning har mus adkomst bak kledning og kan trenge seg inn i yttervegg og takkonstruksjon, det kan derfor være skjulte skader forårsaket av mus. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, avviket kan forkorte levetiden til kledning og krever hyppigere vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Utvendig karm er værslitt/avflasket maling. Større del av vinduer er over halvveis av forventet levetid, normal vedlikehold bør påregnes. Tiltak/konsekvens: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på glass kan medføre fuktskader i karm. Det må påregnes noe vedlikehold av karm. TG 2 er også basert på alder og levetid, vinduer er over halvveis av forventet levetid. Det vil være naturlig at pakninger og mekanismen i vinduene begynner og bli slitt slik at kaldtrekk kan oppleves.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er stedvis fuktskjolder i undertak/troplater, samt rundt gjennomføringer. Lufting mot gesims er stedvis liten (tettet), lufting/ventil i gavlevegg er liten. Tiltak/konsekvens: Lufting bør utbedres for å unngå kondens og fuktighet. Angående fuktskjoldene så må dette overvåkes, det er behov for utbedring av knuste takstein og beslag rundt skorstein som kan ha skyld i dette.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er påvist at flere takstein som er skadet/sprukket. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på vest siden. Utvendig beslag rundt skorstein på taket er ikke tilfredsstillende utført, dagens løsning bidrar til økt risiko for vanninntrenging. Det er tettinger/mose inni takrenner. Det er påbegynt mosedannelse på takstein. Pipebeslag/hatt er ikke festet i leca, røykrør er bevegelig. Det bør vurderes snøfangere over inngang/gangveier selvom takets helning er forholdsvis liten. Tiltak/konsekvens: Knekte takstein må skiftes. Detaljer rundt gjennomføringer i takflaten må utbedres. Det må monteres pipebeslag og topphatt. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling og lekkasjer. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Rengjøringer av takrennesystem og tak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er påvist spor etter mus på kaldloftet. Det er fuktskjolder i undertaket, det ble ikke registrert fukt på befaringsdagen. Fuktskjolder kommer trolig pga ødelagte takstein og dårlig beslag løsning og tetting rundt gjennomføringer i yttertaket som er nevnt under punkt 4.2. Tiltak/konsekvens: Det må utføres tiltak mot mus, det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen og isolasjon. nærmere undersøkelser må utføres. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Trappeløp til veranda mangler rekkverk. Mer en halvparten av forventet levetid er passert på konstruksjonen. Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Normal elde og vedlikehold iht alder må påregnes.
7.1.2	Bad/vask Overflate gulv

EIERSKIIFTERAPPORT™

	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert hull lyd under enkelte fliser. Tiltak/konsekvens: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
7.1.3	Bad/vask Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er feil montert slukforlengere i gulv sluk, pakninger mellom forlengere er løs. Våtromsplater er over forventet levetid. Membranløsning er over halvveis av forventet levetid. Foreligger ingen dokumentasjon fra utførende håndverkere, ukjent utførsel av membran og tettesjikt. Membranløsning er over halvveis av forventet levetid. Det er nå ikke funnet symptomer på fuktskader, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Sluk må kontrolleres/utbedre av rørlegger. Renovering av våtrommet bør påregnes i nær fremtid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vann og avløpsledninger. Det er ikke funnet stakemulighet på avløpsanlegg. Avløpslufting/durgoventil er avsluttet inn i boligen. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpslufting bør føres til friluft.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
10.5	Ventilasjon
	Det er dårlig isolerte/uisolerte ventilasjonsrør på kaldloftet. Det gamle ventilatoren som styrer mekanisk avtrekk ligg løs på kaldloftet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, soverom 1 etg og bod/garderobe. Det er enkelte vinduer med tegn til innvendig kondensering, det bør vurdere å montere flere ventiler. Tiltak/konsekvens: Ventilatoren som ligger løs på kaldloftet bør fjernes og styring monteres i boligens 2etg slik at det er mulig å regulere avtrekksnivåer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle rom som ikke har lufting eller ventilasjon. Over tid kan manglende ventilasjon og tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Garderobe Fuktmåling og ventilasjon
	Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring av fuktsikring. Det kan ikke utelukkes at vegger mot grunn må åpnes og utbedres pga påviste fuktnivåer. Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser, det er ukjent skadeomfang/fuktighet i vegg mot grunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-