

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ENEBOLIG.**

Storgata 7, 9590 Hasvik



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	<b>TG 0</b>	INGEN AVVIK
1	<b>TG 1</b>	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	<b>TG 2</b>	VESENTLIGE AVVIK
5	<b>TG 3</b>	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	<b>TG iu</b>	IKKE UNDERSØKT

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:16, Bnr: 201
<b>Hjemmelshaver:</b>	Charlotte Hustad.
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	Festet tomt. Ingen festenr.
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	532 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Regulert boligområde.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ca 17.000 årlig
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke oppgitt
<b>Byggeår:</b>	1963

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 20.03.2026**Forutsetninger:**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler.  
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen

**Oppdragsgiver:**

Charlotte Hustad.

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS2

**OM TOMTEN:**

Lett skrånet tomt, delvis litt kupert. Har vært opparbeid med plen og hage men er ikke vedlikeholdt i senere tid.

**OM BYGGEMETODEN:**

Sokkeletasje utført i betong/lecastein.  
1. Etasje utført i bindingsverk kledd med stående panel.  
Etasjeskille av bjelkelag i tre.  
Saltak av trekonstruksjoner kledd med taktrobd og rullepapp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår noe slitt og vil ha behov for en del oppgradering på en del steder. Viser til de enkelte punkter i rapporten.

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Ingen dokumenter fremlagt.

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

Vegger: Ferdigmalte plater. Panelbord.  
Tak: Malte flater. Himlingsplater. Panelbord.  
Gulv: Parkett på stue og kjøkken. Belegg på bad. Laminat og gulvbord på soverom. Betongoverflater på resterende.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen vesentlige endringer av nåværende eier.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**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:	5 446 634	
- Fradrag:	2 649 591	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>2 797 043</b>	<b>2 797 043</b>

Tomteverdi: **35.000 (Råtomt)**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1.750.000**

*Låneverdi (forsiktig antatt  
markedsverdi):*

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdien som er satt på boligen er satt pr takseringsdato og det er tatt hensyn til beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, avvik osv.

Markedsverdien defineres som det antatte beløp som takstmannen mener boligen normalt kan omsettes for på takseringsdato. Boligmarkedet på stedet Hasvik har vært i stadig utvikling og kun et fåtall boliger ligger lenge på markedet.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sokkeletasje.	105	0	0	4
1. Etasje.	110	0	0	
SUM BYGNING	215	0	0	
SUM BRA				

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Sokkeletasje: Trappegang, gang, soverom og boder.  
1. Etasje: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

---

**BRA-e:**

Ingen.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er målt av takstmann på stedet.  
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen.  
Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.  
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter. Avvik kan forekomme.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Det er ikke garasje på eiendommen.

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Steen Johannesen**

Byggmester og Takstmann med 27 års erfaring i byggebransjen.

26/03/2026



Steen Johannesen

## 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Ingen synlig drenering.

Store deler av grunnmur er kledd med Steniplater og er derfor ikke mulig å inspisere.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget har fall inn mot konstruksjonen under terrasse.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødig fuktbelastninger på konstruksjonen.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Yttervegger oppført som bindingsverk.  
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.  
For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.  
Det registreres begynnende råte ved enkelte vinduer.  
Vindskibord og raftkasser er i dårlig stand.  
Råte i lekt under Steniplate på hjørne av bolig.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.  
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.  
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i bygningens underetasje er av eldre type og i dårlig stand.  
Hoveddør er sterk skadet.

**Merknader:****4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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.

Det er påvist fukt og fuktskader i taktro.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Sne og is gjør det uforsvarlig å inspisere dette område.

**Merknader:****5. Loft****TG 3** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

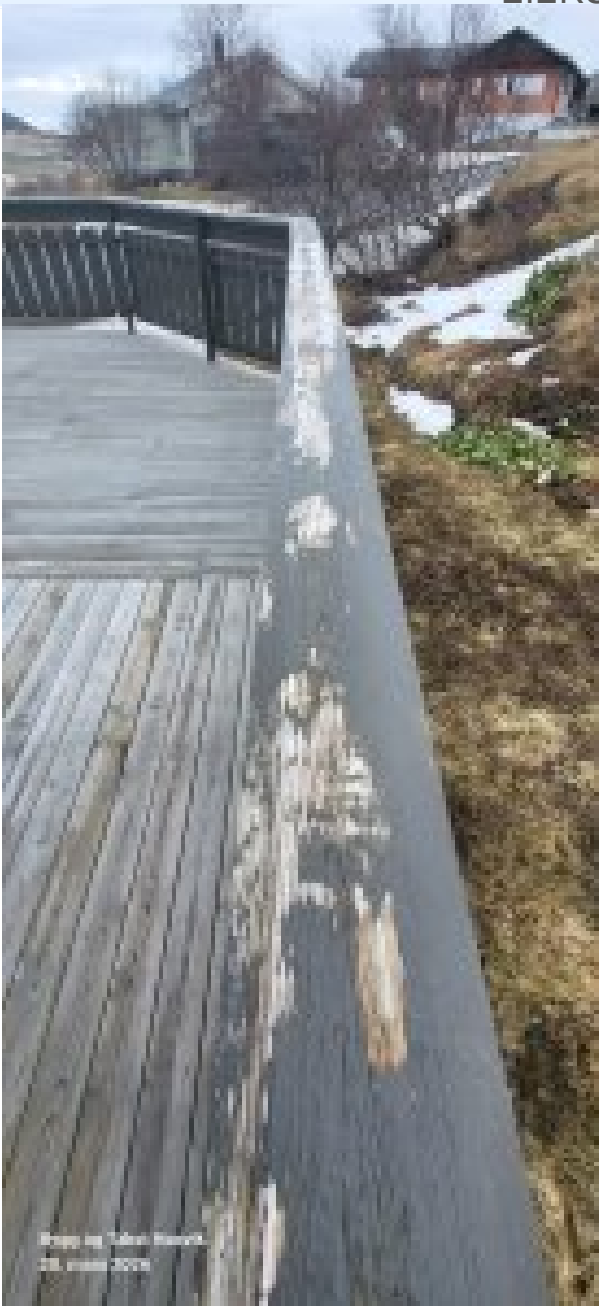
Rekkverket er for lavt ihht dagens forskrift på 1m.

Rekkverk og terrassebord har en del slitasje og avflasket maling, konstruksjonen har vedlikeholdsbehov.

**Merknader:**

Normal tid for vedlikehold av overflater på i impregnert trevirke er 5-9 år

## EIERSKIFTERAPPORT™



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad.

#### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

---

TG3 gis på grunn av valgt løsning på ventilasjon av rommet.  
Avtrekk direkte ut på loft.

---

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 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.

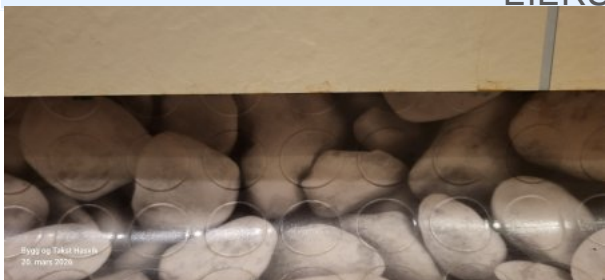
---

Våtromsplater er ikke montert ihht leverandørs standard/krav.

---

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

**Merknader:****7.2 Vaskerom.****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Ingen ventilering på vaskerom.

**Merknader:****TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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.

Gulvet har skader som bør renoveres.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikke opplyst.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er kun utført overflatesøk etter fukt på grunn av rommets materialer.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken.****TG 2** 8.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra 2010

Det er 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.

Det ble registrert knirk i overgang mellom kjøkken og stue.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Ingen.****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår og senere oppgraderinger.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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.

Det er en lett blanding av nytt og gammelt. TG2 gis da anlegget anbefales sjekket av fagperson. Stakeluke lokalisert men ingen lufting er registrert.

**Merknader:**

Boligens bunnledninger er fra byggeår. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. I henhold til Sintef's byggedetaljblad, anbefalt gjennomsnittlig brukstid for kobber-rør og avløpsrør i plast 50 år. Både eldre og nyere rørføringer i boligen.

**TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1972

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder med 200 liters kapasitet. Eldre type.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG iu** 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.  
Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.  
Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Dette punktet er satt til IKKE U da tilstand på oljetank ikke kan dokumenteres.

**Merknader:****Ingen** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i  
Det var sist inspisert i  
Det var rengjort i  
Anlegget ble sist fornyet i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021? (Eier ikke sikker)  
Det elektriske anlegget ble installert i 1965  
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1965 instalasjonsår.  
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.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er en god del kabler som det er vanskelig å si om disse er i bruk. Underetasjen er et tidligere bakeri og det er derfor en god del kabler igjen etter dette.  
En total gjennomgang anbefales.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Det er anmerka: Ikke aktuell på punktet ang tilfredsstillende kontroll, da det ikke er angitt noe resultat.  
Det er også anmerka: ikke aktuell på punktet om siste tilsyn, da eier ikke er sikker på tidspunkt.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

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.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko: Terrengfall mot bygningen medfører økt slitasje på dreneringen. Konsekvens: Vann mot vegg kan trenge inn gjennom grunnmur, fundament eller kjellervegger. Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre terrengforholdene for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.
1.3	Terrengforhold
	Risiko: Terrengfall mot bygningen medfører økt slitasje på dreneringen. Konsekvens: Vann mot vegg kan trenge inn gjennom grunnmur, fundament eller kjellervegger. Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre terrengforholdene for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Risiko: Kledningen mister evnen til å beskytte bygget mot regn, vind og frost. Konsekvens: Fukt kan trekke videre inn i vindspærre, lekter og bærende konstruksjon, som gir større og dyrere skader. Anbefalte tiltak: Skadet kledning må byttes for at skadene ikke skal utvikle seg og trekke inn i veggkonstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Risiko: Konstruksjonen svekkes. Konsekvens: Hele konstruksjonen må byttes. Anbefalt tiltak: Nødvendig vedlikehold anbefales utført.
7.1.2	Bad. Overflate gulv
	Risiko: Underkant av plater er fuktutsatt. Konsekvens: Plater skades og sveller opp. Dannelse av sopp og mugg. Anbefalt tiltak: Forsegle underkant av plater.
7.2.1	Vaskerom. Overflate vegger og himling
	Risiko: Fukt/kondens i rommet. Konsekvens: Fukt og kondens vil på sikt skade konstruksjon og gi råte og sopp. Anbefalt tiltak: Ventilering fra vaskerom føres ut av bygningen.
7.2.2	Vaskerom. Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Fukt i betonggulv. Konsekvens: Overflatebehandling løsner på større område. Anbefalt tiltak: Skaden utbedres med godkjent materiale.
7.2.3	Vaskerom. Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet må sees i sammenheng med tidligere punkt angående gulv.
8.1	Kjøkken. Kjøkken.
	Risiko: Ingen større risiko. Konsekvens: Ingen konsekvenser av større betydning. Anbefalt tiltak: Evt dele av gulvet mellom kjøkken og stue og forsøke å fjerne knirk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Risiko: Gamle rør løsner i skjøt. Konsekvens: Skader på innbo og konstruksjon Anbefalt tiltak: Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig person.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Vinduer og dør mister sin funksjon som beskyttelse mot vær og vind. Konsekvens: Fukt og råte i bygningens konstruksjon. Anbefalt tiltak: Bytte av vinduer og dør.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Risiko: Hvis ikke lekajse stoppes vil problemet øke. Konsekvens: Råte og sopp skader i takkonstruksjon. Anbefalt tiltak: Renovering av yttertak.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Risiko: Hvis ikke lekajse stoppes vil problemet øke. Konsekvens: Råte og sopp skader i takkonstruksjon. Anbefalt tiltak: Renovering av yttertak.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad. Overflate vegger og himling
	Risiko: Fukt/kondens ledes opp på loft. Konsekvens: Fukt og kondens vil på sikt skade konstruksjon og gi råte og sopp. Anbefalt tiltak: Ventilering fra badet må føres ut av bygningen.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	Risiko: lekkasje fra tank. Konsekvens: Vann og damp trenger inn i konstruksjon. Anbefalt tiltak: Tank flyttes til rom med sluk.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.