

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Sirdalsgaten 10, 4400 Flekkefjord



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
6	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 BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:203, Bnr: 62
Hjemmelshaver:	JAN WILHELM SCHUSSLER
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	180 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1837

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

Forutsetninger:

Befaringen er gjennomført som visuell kontroll uten destruktive inngrep. Boligens alder medfører at konstruksjoner i stor grad er lukkede, og vurdering av underliggende forhold krever inngrep i konstruksjonen.

Oppdragsgiver:

Lister advokatene v/Kongevold for lister tingrett

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i en periode hvor laftede konstruksjoner var vanlig. Basert på tilgjengelige observasjoner antas hovedkonstruksjonen å være laftet, men dette er ikke fullstendig verifisert grunnet skjulte konstruksjoner. Boligen har etterkledd laftet konstruksjon. Slike løsninger kan medføre økt risiko for oppfukting og fuktskader i underliggende tømmerkonstruksjon, særlig dersom det ikke er etablert tilstrekkelig lufting eller korrekt diffusjonsåpen oppbygning. Eventuelle fuktskader kan være skjult bak kledning og isolasjon, og vil ofte først avdekkes ved åpning av konstruksjonen eller over tid ved bruk. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen vurderes som et oppussingsobjekt, og det må påregnes betydelige kostnader til oppgradering. Det gjøres oppmerksom på at boligen er registrert i SEFRAK-registeret, noe som kan medføre behov for dialog med kommunen ved planlagte tiltak og eventuelle begrensninger knyttet til endringer av bygningen.

ANNET:

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Byggningsnummer: 1689507

Adresse
Sirdalsgaten 10

Bygningstypenummer
111

Bygningstype
Enebolig

Næringsgruppe
Bolig

Status
Tatt i bruk

Fredet
Nei

Sefrak
Ja

Byggningsnummer: 168950713

Adresse

Bygningstypenummer
181

Bygningstype
Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe
Annet som ikke er næring

Status
Tatt i bruk

Fredet
Nei

Sefrak
Ja

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

Alle innvendige flater i boligen har slitasjer og skader som krever oppussinger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Toalettrom – 2. etasje

Det er etablert toalettrom i 2. etasje av nyere dato. Rommet er utstyrt med innebygget sisterner. Det er ikke registrert ventilasjon i rommet.

Toalettrommet er ikke vurdert som våtrom i denne rapporten.

Innebygget sisterner fremstår uten synlig løsning for lekkasjeindikasjon (åpning/spalte), slik som er anbefalt etter dagens praksis. Dette kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Det anbefales å følge med på installasjonen med tanke på mulig lekkasjeutvikling.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

det er ikke fremlagt dokumenter for endringer i boligen .
Det er visuelt vurdert at begge badet er revet ut.

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:

Markedsverdi (normal salgsverdi):**= 1 750 000,-**

Låneverdi (forsiktig antatt
markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er hva som kan forventes og få for boligen i dagens marked.

Takstmannen har hensyntatt feil/vedlikehold, mangler og vurderte strakstiltak som kreves.

Markedspris er sammenlignet med prisestimat hentet fra Propcloud/Eiendomsverdi.no

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U Etg/kjeller		54 m2		
1 Etg	75 m2			
2 Etg	91 m2			
3 Etg	47 m2			
SUM BYGNING	213 m2	54 m2		
SUM BRA	267 m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg		33 m2		
2 etg		24 m2		
SUM BYGNING		57 m2		
SUM BRA	57 m2			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjeller: 54 kvm 3 lagerrom.

1. etasje: 75 kvm hall m/trapp, gang, 2 stuer, soverom, kjøkken og toalettrom.

2. etasje: 91 kvm trapperom, 3 stuer, kjøkken, bad (finnes ikke) og bod.

3. etasje: 47 kvm trapperom, 2 soverom og bod.

BRA-e:

Uthus

BRA-e:

2. etasje: 24 kvm verksted og bad (finnes ikke).

1. etasje: 33 kvm 2 lagerrom, bod og utedo.

MERKNADER OM AREAL:

Boligen var ikke i bruk på befaringsdagen, og flere rom fremstår som endret eller delvis demontert. Opplysninger om rommenes bruk er derfor i hovedsak basert på tidligere salgsrapport og tilgjengelig dokumentasjon.

Endringer i rominndeling og bruk kan medføre avvik mellom faktisk bruk og tidligere opplysninger/dokumentasjon.

Det kan foreligge avvik mellom oppgitt og faktisk bruk av rom, noe som kan ha betydning for funksjon, godkjenning og verdi.

GARASJE / UTHUS:

Uthus

Tilstand / utførelse:

Uthus fremstår som uinnredet bygg med betydelig vedlikeholdsetterslep. Det er registrert omfattende råteskader i ytterkledning.

Taket er tekket med teglstein, hvor det er observert forskyvninger og sig i tekningen. Det er videre registrert råteskader i undertak. Vinduer fremstår fra byggeår (ca. 1836). Bygget er vurdert som et oppussingsobjekt med behov for strakstiltak.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Morgan Pedersen

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

26/06/2026



Morgan Pedersen

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 påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur vurdert fra innsiden kjeller bolig.

Merknader:

Grunnmur er vurdert fra innsiden av kjeller og fremstår som eldre konstruksjon fra byggeår, utført som ringmur med innblanding av større steiner i betong.

Konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk og avviker fra dagens prinsipper med hensyn til fuktsikring, herunder manglende fuktsperre og isolasjon under såle.

Dette medfører økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen og inn i konstruksjonen, med fare for fuktpåvirkning av gulv og tilstøtende bygningsdeler.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold – utvendig

Merknader:

Årsak:

Terreng og utvendige forhold var ikke tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon på befaringsdagen.

Risiko:

Eventuelle ugunstige terrengforhold, som fall mot grunnmur eller mangelfull drenering, kan ikke utelukkes.

Konsekvens :

Ugunstige forhold kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller, med risiko for fuktskader og tilhørende utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurdert som følge av manglende inspeksjonsgrunnlag.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning

Merknader:

Boligen har etterkledd laftet konstruksjon. Slike løsninger kan medføre økt risiko for oppfukting og fuktskader i underliggende tømmerkonstruksjon, særlig dersom det ikke er etablert tilstrekkelig lufting eller korrekt diffusjonsåpen oppbygning. Eventuelle fuktskader kan være skjult bak kledning og isolasjon, og vil ofte først avdekkes ved åpning av konstruksjonen eller over tid ved bruk. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke. ja
setten tg med

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

Det er påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører

Merknader:

Boligen har vinduer med enkle glass, trolig fra byggeår. I 3. etasje er det observert vinduer med tolags glass, hvor det er registrert punkterte glass.

Ytterdører er av ukjent alder. Ved hoveddør i 1. etasje er låsesylinder nylig skiftet etter at nøkkel var knekt og satt fast i tidligere sylinder.

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

Tak konstruksjon og tekke.

Merknader:

Taket er kun visuelt vurdert fra bakkenivå grunnet høyde og tilgjengelighet. Taket er tekket med eldre teglstein. Direkte kontroll av undertak og tettesjikt er ikke utført.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

undertak, lekter og teglstein

Merknader:

Taket er tekket med eldre teglstein. Undertak og lekter er ikke direkte inspisert grunnet takets høyde og manglende tilkomst. Vurderingen er basert på visuell observasjon fra bakkenivå samt erfaringsmessig vurdering av tilsvarende konstruksjoner.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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 påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft

Merknader:

Loftet er visuelt vurdert fra innsiden av boligen. Det er registrert fuktpåvirkning rundt pipe, samt stedvis muggvekst på konstruksjoner. Undertak er utført med bordkledning, hvor det er observert begynnende råteskader.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse/gangbro mellom bolig og uthus med adkomst til begge.

Merknader:

Terrasse/gangbro fremstår med manglende vedlikehold. Det er registrert råteskader i rekkverk, samt påbegynnende råteskader i terrassebord og bjelkelag.

7. Våtrom**7.1 Ingen****Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

8.1 2 Etg Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken

Merknader:

Det er registrert knirk i gulv. Boligen har stått tom over lengre tid, og det er ikke avdekket fukt ved befaringsgang. Vanninstallasjoner er ikke funksjonstestet da hovedkran var stengt, og testing ble ikke gjennomført grunnet risiko for rørbrudd.

Kjøkkenet mangler ventilator og har ingen synlige ventiler for bortføring av fuktig luft og matos.

9. Rom under terreng**9.1 Kjellerrom**

TG 3 9.1.1 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 påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er 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.

Kjeller (uinnredet)

Merknader:

Kjeller er uinnredet og fra byggeår. Synlige murflater har spor som indikerer tidligere høy vannstand i kjelleren. Det er lite ventilasjon i rommet. Konstruksjonen er oppført uten moderne fuktsikring mot grunn.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv

Merknader:

Kjellergulv er fra byggeår og er ikke fuktsikret i henhold til dagens krav.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktforhold – yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er registrert høy luftfuktighet i rommet på befaringsdagen. Det er videre observert synlige spor etter tidligere fuktpåvirkning på yttervegger.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Synlige Rør

Merknader:

Det er observert nyere avløpsrør i kjeller. Vannrør er i hovedsak skjult i veggkonstruksjoner, og alder er ukjent.

Hovedkran er ikke funksjonstestet grunnet vurdert risiko for rørbrudd.

Vannmåler viser på befaringsdag:00044,810

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2023, plassert i kjeller.

Merknader:

Årsak:

Ingen avvik registrert. Nyere installasjon.

Risiko:

Ingen forhøyet risiko utover normal bruk og slitasje over tid.

Konsekvens:

Ingen umiddelbare konsekvenser. Forventet normal funksjon.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig utover normalt vedlikehold.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 3** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Oljetank

Oljetank

Merknader:

Det er observert synlige rørføringer i terreng som indikerer tidligere eller eksisterende oljetank på eiendommen. Det er ikke avklart om tanken fortsatt er i bruk. Det foreligger ikke opplysninger om tankens tilstand, lekkasjesikring eller tilpasning til bioolje.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon

Merknader:

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon eller kjøkkenventilator. Ventilasjon skjer i hovedsak ved naturlig lufting via vinduer og dører.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Det var ikke strøm i boligen på befaringsdagen, og elektrisk anlegg er derfor ikke funksjonstestet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 2. etasje. Det foreligger ingen opplysninger fra hjemmelshaver om bruk eller tilstand på anlegget, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

målerstand på befaring var: 0118185 kwh

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Årsak:**

Manglende strømtilførsel, fravær av dokumentasjon og ukjent historikk for anlegget.

Risiko:

Skjulte feil og mangler i det elektriske anlegget kan forekomme uten å bli avdekket. Manglende samsvarserklæring gir usikkerhet rundt utførelse og sikkerhet.

Konsekvens:

Feil i elektrisk anlegg kan medføre fare for brann eller funksjonssvikt, samt behov for omfattende oppgradering med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av autorisert elektriker. Oppgradering må påregnes avhengig av tilstand og videre bruk.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Boligen var ikke bebodd på befaringsdagen, og det var ikke tilkoblet strøm. Dette har begrenset muligheten for funksjonstesting av tekniske installasjoner og bygningsdeler. Boligen er av eldre dato (ca. 1836) og fremstår som et oppussingsobjekt.

det er fra tidligere salgsoppgave nevnt baderom i uthus og bolig, disse er revet ig det er derfor ingen rom i boligen som er vurdert som våtrom

Risiko:

Manglende bruk og fravær av strøm på befaring medfører at enkelte forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Eldre konstruksjoner har generelt økt risiko for skjulte avvik.

Konsekvens :

Det må påregnes at feil og mangler kan foreligge og først avdekkes ved bruk av boligen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer og tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak:

Det må påregnes generell oppgradering av boligen sett i lys av alder og tilstand.

Tilleggsopplysning – alder og SEFRAK

Boligen er oppført ca. 1836 og kan være registrert i SEFRAK-registeret, som omfatter eldre bygninger med mulig verneverdi.

Mulige konsekvenser:

Begrensninger ved endringer av eksteriør og konstruksjon

Krav om dialog med kommune ved tiltak

Økte kostnader og mer omfattende prosesser ved rehabilitering

Vurderingene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep og under de forutsetninger som forelå (ikke bebodd bolig uten strøm og vann).

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon eller ikke lot seg avdekke under befaringen, omfattes ikke av vurderingen.

Det ble den 19 mai utført ny befaring med sammen med eier på eiendommen for og avklare opplysninger som måtte være relevant for boligen.

På befaring ble det ikke ble det ikke fremlagt og eller gitt opplysninger om nye forhold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen ligger i en eldre del av byen med tettstående trebebyggelse, noe som medfører økt risiko for brannspredning til omkringliggende eiendommer.

Takstmannen ønsker derfor en ytterligere grundig gjennomgang av boligen med fokus på eksisterende branntekniske tiltak, samt vurdering av eventuelle nødvendige forbedringer eller utbedringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver vedrørende utførte tiltak, dokumentasjon og historikk knyttet til brannsikring anses som svært relevante i denne sammenheng.

Det tas forbehold på bakgrunn av manglende opplysninger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Konstruksjonen er oppført uten moderne fuktsikring, herunder manglende fuktsperre og isolasjon under såle. Risiko: Økt risiko for kapillært fuktopptrekk fra grunnen til gulv og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Fuktpåvirkning kan føre til dårlig inneklima, nedbrytning av materialer og behov for kostbare utbedringer. Anbefalt tiltak: Tiltak mot fukt må påregnes ved bruk eller oppgradering av kjeller, eksempelvis etablering av fuktsperre, drenering og/eller oppbygging etter dagens prinsipper.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Alder på vinduer og dører, samt svikt i forsegling i isolerglass (punktering). Slitasje på låsesylinder. Risiko: Redusert isolasjonsevne og økt varmetap fra vinduer. Punkterte glass kan gi videre forringelse. Eldre ytterdører kan ha svekket tetthet og funksjon. Konsekvens : Dårligere bocomfort og økte energikostnader. Det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av vinduer og eventuelt ytterdører. Anbefalt tiltak: Utskifting av punkterte isolerglass. Vurdering av utskifting av eldre vinduer med enkle glass. Kontroll og vedlikehold av ytterdører.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Alder på taktekking og erfaringsmessig nedbrytning av undertak og tettesjikt (papp) ved eldre konstruksjoner med begrenset vedlikehold. Risiko: Fare for svekket tettesjikt og råteskader i undertak, med påfølgende risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Konsekvens: Eventuelle skader i undertak og konstruksjon kan medføre behov for omfattende utbedringer, herunder omtekking av tak, med betydelige kostnader. Anbefalt tiltak: Nærmere kontroll av takets oppbygning anbefales ved tilkomst. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting av taktekking og underliggende sjikt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Alder på taktekking og underliggende konstruksjoner, samt erfaringsmessig nedbrytning av undertak, lekter og tettesjikt ved eldre tak med begrenset vedlikehold. Risiko: Fare for råteskader i undertak og lekter, forskyvning av teglstein samt svekket tettesjikt, med risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Konsekvens (kjøperorientert): Skjulte skader i takkonstruksjonen kan medføre behov for omfattende utbedringer, inkludert omtekking og utskifting av underliggende konstruksjoner, med betydelige kostnader. Anbefalt tiltak: Det må påregnes vedlikehold og på sikt oppgradering av taket. Nærmere kontroll anbefales ved tilkomst.
8.1	2 Etg Kjøkken 2 Etg Kjøkken
	Årsak: Bevegelser i gulvkonstruksjon gir knirk. Manglende ventilasjonsløsning for kjøkken. Vanninstallasjoner ikke testet grunnet stengt hovedkran og vurdert risiko. Risiko: Skjulte feil i røranlegg kan forekomme. Manglende ventilasjon gir økt fukt- og luktbelastning med risiko for kondens og fuktskader over tid. Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan oppstå ved senere bruk av vanninstallasjoner. Dårlig ventilasjon kan føre til fuktskader, luktproblemer og redusert inneluft. Knirk i gulv kan indikere behov for utbedring. Anbefalt tiltak: Etablering av ventilator eller annen løsning for tilfredsstillende ventilasjon. Kontroll av vanninstallasjoner ved igangsetting. Utbedring av gulv kan vurderes ved behov.
9.1.2	Kjellerrom Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Konstruksjonen er utført uten fuktsperre og isolasjon mot grunnen, i tråd med eldre byggeskikk. Risiko: Kapillært oppsug av fukt fra grunnen med økt fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Fukt kan føre til dårlig inneklimate, nedbrytning av materialer og begrenset bruk av kjellerarealer. Anbefalt tiltak: Tiltak mot fukt må påregnes ved bruksendring eller oppgradering, eksempelvis etablering av fuktsperre og oppbygging etter dagens prinsipper.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Manglende synlighet og dokumentasjon på vannrør, samt at funksjonstesting ikke er gjennomført av hensyn til mulig skade. Risiko: Skjulte rørinstallasjoner kan ha feil, slitasje eller lekkasjer som ikke er synlige ved befarig. Ved igangsetting av vann kan det oppstå lekkasjer eller rørbrudd. Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller rørbrudd kan føre til fuktskader i konstruksjoner og medføre kostnader til reparasjon og utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales gjennomgang av røropplegget av autorisert rørlegger før normal bruk.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Eldre ventilasjonsløsning uten etablerte systemer for kontrollert luftutskiftning. Risiko: Utilstrekkelig luftutskiftning kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklimate, med risiko for kondens og fuktskader. Konsekvens: Dårlig inneklimate, økt fuktbelastning og mulig utvikling av mugg og luktproblemer. Det må påregnes behov for oppgradering. Anbefalt tiltak: Etablering av mekanisk ventilasjon og kjøkkenventilator for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

2.1	Yttervegger
	Årsak Etterkledning av opprinnelig laftet konstruksjon uten dokumentert oppbygning. Det er ukjent om det er etablert tilstrekkelig luftespalte, korrekt diffusjonsåpen løsning eller hensiktsmessig materialbruk. Tiltaket kan ha redusert eller hindret konstruksjonens naturlige uttørking. Risiko Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy sannsynlighet for oppfukting, kondens og fuktakkumulering i vegg. Manglende lufting og feil oppbygning øker risiko for råte og soppdannelse i underliggende tømmer. Skader kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. Konsekvens Det foreligger betydelig fare for skjulte fuktskader i bærende laftevegger. Eventuelle skader kan være omfattende og kostnadskrevenende å utbedre, og kan påvirke konstruksjonens bæreevne og levetid. Anbefalte tiltak Det anbefales videre undersøkelser ved åpning av konstruksjonen for å avklare oppbygning og tilstand. Eventuelle avvik må utbedres, herunder etablering av korrekt lufting og diffusjonsåpen løsning. Tiltak bør prosjekteres og utføres av kvalifisert fagpersonell.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Årsak: Fuktinntrengning, trolig relatert til utetthet rundt pipe og/eller svekket takteking og tettesjikt. Risiko: Videre utvikling av råteskader og økt omfang av muggvekst, med fare for svekkelse av bæreevne og forringelse av konstruksjonen. Konsekvens: Skader i takkonstruksjonen kan medføre behov for omfattende utbedringer, herunder reparasjon av undertak, tetting rundt pipe og mulig omteking av tak. Dette kan innebære betydelige kostnader. Anbefalt tiltak: Snarlig utbedring av årsak til fuktinntrengning må utføres. Skadde materialer må skiftes ut, og takkonstruksjonen må gjennomgå og rehabiliteres.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Alder og manglende vedlikehold har ført til nedbrytning av trevirke. Risiko: Videre utvikling av råteskader med svekkelse av konstruksjon og sikkerhet. Konsekvens: Redusert bæreevne og sikkerhet i terrasse og rekkverk. Det kan medføre behov for utskifting av deler eller større rehabilitering. Anbefalt tiltak: Utskifting av skadet trevirke i rekkverk, terrassebord og bjelkelag. Generell oppgradering og vedlikehold må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjellerrom Veggene og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Inntrengning av vann, trolig som følge av tidligere flo eller høy grunnvannstand, kombinert med manglende fuktsikring og begrenset ventilasjon. Risiko: Gjentakende vanninntrengning og vedvarende fuktbelastning med risiko for mugg, råte og nedbrytning av materialer. Konsekvens: Redusert brukbarhet av kjeller og økt fare for skader på konstruksjoner. Det må påregnes omfattende tiltak dersom kjelleren skal benyttes til annet enn lagring. Anbefalt tiltak: Det må påregnes tiltak for fuktsikring og ventilasjon. Omfanget kan være betydelig, inkludert drenering og oppgradering av konstruksjon etter dagens prinsipper.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon
	Årsak: Fuktinntrengning fra grunn og/eller utvendige forhold, kombinert med manglende fuktsikring og begrenset ventilasjon. Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til utvikling av mugg, råte og videre nedbrytning av konstruksjoner. Konsekvens: Fuktskader i veggkonstruksjoner kan medføre redusert levetid, dårlig inneklima og behov for omfattende utbedringer. Anbefalt tiltak: Tiltak for å redusere fuktbelastning må påregnes, herunder utbedring av årsak, forbedret ventilasjon og eventuelle bygningsmessige tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.4	Varmesentraler
	Årsak: Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand på mulig nedgravd oljetank. Risiko: Fare for lekkasje fra tank til grunn, med risiko for forurensning. Eldre tanker kan være uten tilfredsstillende lekkasjesikring. Konsekvens: Eventuell forurensning kan medføre krav om opprydding og sanering, med betydelige kostnader. Det kan også foreligge pålegg fra kommune. Anbefalt tiltak: Det må avklares om det foreligger oljetank på eiendommen, samt dens tilstand og eventuelle krav til sanering.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.