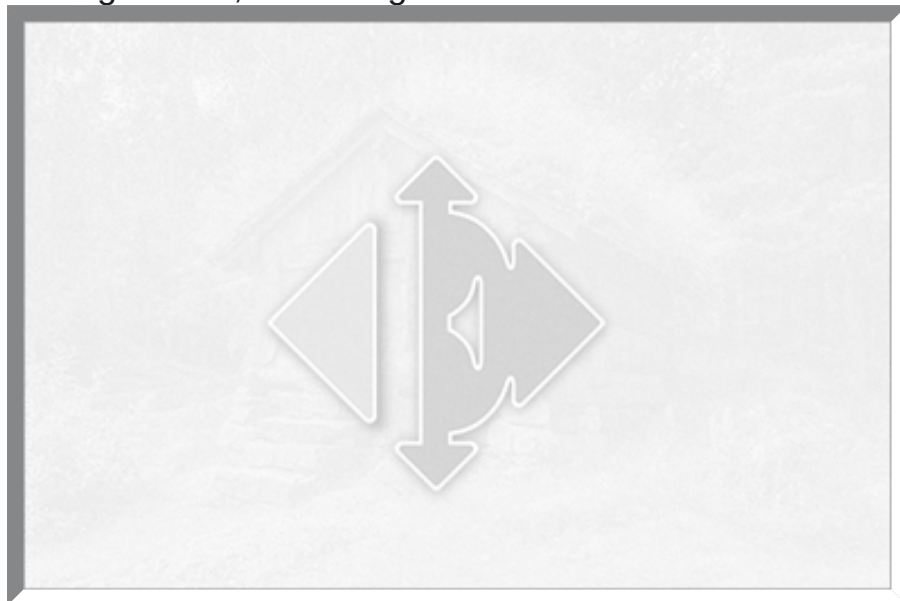


EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED LEILIGHET

Kviengveien 1, 4985 Vegårshei



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	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 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

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:43, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Einar Stebekk, Anette Stebekk
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2285 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1983

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

Forutsetninger:

På befaringsdagen var eiendommen dekket av snø, og terrengforhold, takets tilstand samt terrassenes størrelse og tilstand er derfor ikke vurdert.

Oppdragsgiver:

Einar Stebekk

Tilstede under befaringen:

Robin Stabell-Hansen

Fuktmåler benyttet:

protimeter mms3

OM TOMTEN:

Asfaltert tun. Tomten var dekket av snø på befaringsdagen og kan ikke vurderes.

OM BYGGEMETODEN:

Bindingsverkshus. Asfalt vindtett, lufting og stående kledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eiendommen fremstår godt vedlikeholdt og tatt vare på.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Innvendige overflater i grei stand. Noen hull etter spiker/skruer. Belegg på bad i hovedetasje har en del misfarging.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er laget for å kontrollere husets tilstand i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eiendommen har blitt jevnlig pusset opp fra byggeår til 2022. Tilbygg med ny gang wc rom og vaskerom bygget i 2002.

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:	8300000	
- Fradrag:	4700000	
= Teknisk verdi bolig:	3600000	3600000

Garasje	400000	
Fradrag	250000	
Teknisk verdi	150000	150000

Garasje liten	220000	
Fradrag	135000	
Teknisk verdi	85000	85000

Tomteverdi:		1000000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 4835000
--	------------------

Låneverdi (forsiktig antatt
markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er en objektiv vurdering av hva huset vil kunne selges for på det åpne markedet. Basert på areal, inntrykk og tomt. Samt snittpriser i området.

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 måleverdige 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 måleverdige 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.	111			
1.	130			
SUM BYGNING	241			
SUM BRA	241			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Gang, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Avvik på areal kan forekomme.

Boligen har terrasse. Denne var dekket av snø på befaringen og er derfor ikke ført opp i arealskjema.

På eiendommen er det to garasjer og en lekestue. Hjemmelshaver ønsket ikke tilstandsvurdering eller oppmåling av disse.

GARASJE / UTHUS:

Bygg er ikke vurdert. To garasjer og en lekestue 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

Ansvarlig for rapporten:

Robin Stabell-Hansen

Over 20 år i byggebransjen. Utdannet takstmann hos BMTF.

12/03/2026

Robin Stabell-Hansen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Årsak

Forholdet er ikke vurdert grunnet snøforhold på befaringsdagen.

Merknader:

Risiko

Snødekke kan skjule skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Konsekvens

For kjøper innebærer dette en usikkerhet knyttet til utvendig tilstand.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å oppdatere utvendig status ved snøfrie forhold på et senere tidspunkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Årsak

Forholdet er ikke vurdert grunnet snøforhold på befaringsdagen.

Merknader:

Risiko

Snødekke kan skjule skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Konsekvens

For kjøper innebærer dette en usikkerhet knyttet til utvendig tilstand.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å oppdatere utvendig status ved snøfrie forhold på et senere tidspunkt.

2. Yttervegger

TG 1 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 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 med avvik.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttervegger er opplyst byttet av tømmer og fremstår med nyere standard enn opprinnelig byggeår.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har i hovedsak nyere vinduer, men enkelte vinduer er fra byggeår og fremstår i god stand.

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

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Årsak

Bygningsdelen er ikke vurdert utvendig grunnet snøforhold, og loftet er innvendig etterisolert med innblåst isolasjon uten synlig oppbygde luftespalter mot raft, hvor topp luftespalte burde vært minimum 200 mm over ferdig isolasjon.

Merknader:**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2002

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

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

Det er ikke 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.

Hjemmelshaver opplyser at huset er sprøytet mot husbukk.

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

Forholdet er ikke vurdert grunnet snøforhold på befaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Risiko**

Snødekke kan skjule skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Konsekvens

For kjøper innebærer dette en usikkerhet knyttet til utvendig tilstand.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å oppdatere utvendig status ved snøfrie forhold på et senere tidspunkt.

7. Våtrom**7.1 Hovedbad****TG 2** 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.

Årsak

Veggflater består av MDF-plater som tåler begrenset fuktpåvirkning, og det er registrert noe ujevn montering.

Merknader:**TG 3** 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 ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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 påvist flekker eller andre skader.

Årsak

Gulvet har fall fra sluk i rommets del nærmest døren, og det er registrert misfarging i gulvbelegget foran toalett, vask og dusj, samt under vasken.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulvbelegg er kuttet for kort ved sluk og ligger ikke korrekt mot pakningen, noe som medfører en glippe på ca. 8 mm, selv om klemring er montert. Det er registrert motfall på gulvet ved dør inn til badet.

Merknader:**7.2 Vaskerom****TG 1** 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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Vegger fremstår i grei stand, med enkelte bruksmerker og spikerhull.

Merknader:**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Årsak

Membran ved terskel skal være minimum 25 mm over slukrist, og målt høyde er lavere enn dette.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2020

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er registrert manglende membranoppkant ved terskel, og det var ikke mulig å ta ut vannlåsen i sluket for kontroll.

Merknader:**7.3 Bad underetasje****TG 2** 7.3.1 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er registrert noe svelling i nedre del av veggplater, og rommet har mekanisk avtrekksvifte med fuktsensor.

Merknader:**TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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.

Det er registrert motfall på gulvet på høyre side av toalettet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

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 som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er registrert motfall på gulvet ved siden av toalettet.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken hovedestasje****TG 2** 8.1 Kjøkken hovedestasje

Vanninstallasjonen er fra ca 2010

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.

Kjøkkenet fremstår i grei stand med enkelte bruksmerker, og det er montert avfallskvern i tilknytning til kjøkkenvask.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Soverom bod og gang

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 samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Overflater fremstår i grei stand vurdert ut fra alder, og inneklima oppleves som godt ved befarings.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Mindre setninger jevnt over gir ujevnheter i gulv på opptil ca. 15 mm.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ventilasjon består kun av veggventiler, og ved hulltaking i bod mot terreng under bakkenivå ble det målt 7 vektprosent fukt, mens det inne i en åpen inspeksjonsluke ble målt over 30 vektprosent mot mur.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983–ca. 2020

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som 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 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.

Det foreligger ikke dokumentasjon på innbygget sisterner, og avløpsrør i grunnen er fra byggeår (1983), samt at sisterner mangler spalte for lekkasjesikring.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er av eldre type fra 1995, men fremstår i grei stand ved befaring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.5 Ventilasjon

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 2017

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1983

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i perioden 2000–2020

I følge eier/oppdragsgiver har det 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 fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg fremstår i god stand ved visuell kontroll, og feil påpekt ved kontroll i 2017 er oppført i vedlegg, sammen med bekreftelse på utbedring.

Merknader:

Huseier opplyser at det tidligere har vært varmgang i det elektriske anlegget, men at forholdet er utbedret.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

På befaringsdagen var det mye snø rundt huset. Det gjorde at det ikke var mulig å kontrollere alle utvendige punkter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler å holde et øye med kondens/fukt i vegg bak vanninntak.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Risiko Manglende synlig luftespalte mot raft kan gi utilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen og risiko for fuktproblematikk samt redusert isolasjonseffekt grunnet trekk i isolasjonens ytterkant. Konsekvens For kjøper innebærer dette usikkerhet knyttet til ventilering og fuktsikkerhet i takkonstruksjonen over tid. Anbefalt tiltak Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsforhold og oppbygning av luftespalter for å sikre tilfredsstillende lufting og korrekt funksjon av isolasjonen.
7.1.1	Hovedbad Overflate vegger og himling
	Risiko Selv om badet har dusjkabinett og veggflatene dermed ikke utsettes for direkte vannbelastning, er det fortsatt våtsone med risiko for fuktpåvirkning over tid. Konsekvens For kjøper innebærer dette en viss usikkerhet knyttet til levetid og fremtidig vedlikeholdsbehov på veggflatene. Anbefalt tiltak Det anbefales jevnlig kontroll av veggplatene og vurdering av oppgradering ved tegn til fuktskade eller svekket overflate.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko Manglende membran ved terskel gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, og manglende inspeksjonsmulighet av sluk øker usikkerheten knyttet til tilstand og tetthet. Konsekvens For kjøper innebærer dette økt risiko for skjulte fuktskader og usikkerhet rundt vaskerommets tettesystem. Anbefalt tiltak Det anbefales nærmere kontroll av sluk og membranoppbygging, samt utbedring for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av vaskerommet.
7.3.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Risiko Svelling i veggplater indikerer fuktpåvirkning og kan gi videre nedbrytning av materialene over tid, selv om rommet har mekanisk ventilasjon. Konsekvens For kjøper innebærer dette behov for oppfølging og mulig utskifting av skadede plater dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak Det anbefales nærmere kontroll av fuktkilde og utskifting av svellskadede plater ved behov.
8.1	Kjøkken hovedetasje Kjøkken hovedetasje
	Risiko Avfallskvern er ikke tillatt tilkoblet avløpsnett i henhold til gjeldende regelverk i Norge, og kan medføre driftsproblemer og pålegg om fjerning. Konsekvens For kjøper innebærer dette behov for demontering av avfallskvern og mulig tilpasning av avløpsinstallasjonen. Anbefalt tiltak Det anbefales å fjerne avfallskvernen og tilbakeføre installasjonen til forskriftsmessig løsning.
9.1.3	Soverom bod og gang Fuktmåling og ventilasjon
	Risiko Forhøyet fuktverdi mot mur kan indikere kondens eller fuktpåvirkning, og utilstrekkelig tetting av inspeksjonsluke kan bidra til varm luft som kondenserer mot kald mur. Konsekvens For kjøper innebærer dette økt usikkerhet knyttet til fuktforhold i konstruksjonen under terreng. Anbefalt tiltak Inspeksjonsluke anbefales tettes bedre, og ny fuktkontroll bør gjennomføres på et senere tidspunkt for å avklare om forholdet skyldes kondens eller vedvarende fuktpåvirkning.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko Manglende lekkasjespalte hindrer synlig varsling ved eventuell lekkasje fra sisterne, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens For kjøper innebærer dette økt usikkerhet knyttet til skjulte installasjoner og påregnelig risiko for fremtidige utbedringskostnader. Anbefalt tiltak Det anbefales nærmere vurdering av sisterneinstallasjonen for å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring, samt påregnelig oppfølging av eldre avløpsrør.
10.2	Varmtvannsbereder
	Risiko Alder tilsier redusert gjenværende levetid og økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid. Konsekvens For kjøper innebærer dette påregnelig behov for utskifting på sikt. Anbefalt tiltak Det anbefales jevnlig kontroll og påregnelig utskifting ved tegn til svikt eller ved endt teknisk levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Hovedbad Overflate gulv
	Risiko Fall fra sluk gir risiko for vannansamling på gulv og fuktpåvirkning over tid, selv om det er tilstrekkelig oppkant ved dør. Konsekvens For kjøper innebærer dette TG3 grunnet avvik i fallforhold, med økt risiko for fremtidige fuktskader, selv om badet per i dag kan benyttes. Anbefalt tiltak Badet anbefales renoveret for å etablere korrekt fall til sluk og sikre forskriftsmessig utførelse.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Hovedbad Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko Mangelfull tilslutning mellom belegg og sluk gir høy risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved bruk av dusj, og motfall øker risiko for vannansamling og fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvens For kjøper innebærer dette alvorlig avvik fra forskriftsmessig utførelse og økt risiko for skjulte fuktskader, noe som tilsier behov for full utbedring. Anbefalt tiltak Badet anbefales renoveret for å etablere korrekt sluktilkobling og tilfredsstillende fallforhold.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Risiko Utilstrekkelig høydeforskjell reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ved eventuell tilstopping av sluk og øker risiko for vanninntrengning i tilstøtende rom. Konsekvens For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt utførelse og økt risiko for vannskader utenfor våtrommet. Anbefalt tiltak Badet anbefales utbedret for å sikre korrekt høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende krav.
7.3.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Risiko Motfall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktpåvirkning av gulv og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt fallforhold på våtrom og økt risiko for fremtidige fuktskader. Anbefalt tiltak Det anbefales utbedring av fallforhold for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.
7.3.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Risiko

Motfall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktpåvirkning av gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens

For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt fallforhold på våtrom, med kostnadsestimat oppført i punkt 7.3.2.

Anbefalt tiltak

Gulvet anbefales utbedret for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk, og kostnad er angitt i punkt 7.3.2.