



Auståkervegen 2, 4280 SKUDENESHAVN



Prisantydning
2 200 000,-

SKUDENESHAVN

Romslig familiebolig med oppgraderingsbehov sentralt i Skudeneshavn - Barnevennlig beliggenhet - 2 Garasjer

BRA-i/BRA Total: 205/224 m² / Tomt: 826.7m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1965



Romslig stue med gode møbleringsmuligheter.



God plass til ønsket møblement i stuen.

Nøkkelinfo

Adresse: Auståkervegen 2, 4280 SKUDENESHAVN
Nåværende eier: Anne Karin Jacobsen
Matrikkelnummer: Gnr. 43, bnr. 189 Gnr. 43, bnr. 195 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260048
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1965
Bra total: 224m²
BRA-i: 205 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 826.7m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering i garasje og asfaltert innkjørsel.





Naturlig sone for spisegruppe. Direkte tilgang til terrasse av god størrelse.



Stor og sørvendt balkong med gode solforhold, med adkomst fra stuen. Nyere balkongdør.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 200 000

Omkostninger

Kr 75 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 2 275 490

Kommunale avgifter

Kr 21 288 per 2025

Avløp: 8334,-

Eiendomsskatt: 4443,-

Feiing: 767,-

Renovasjon: 3925,-

Vann: 3819,-

Det er fire terminer pr år. Avgifter kan variere etter forbruk.

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til kr. 581 890,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

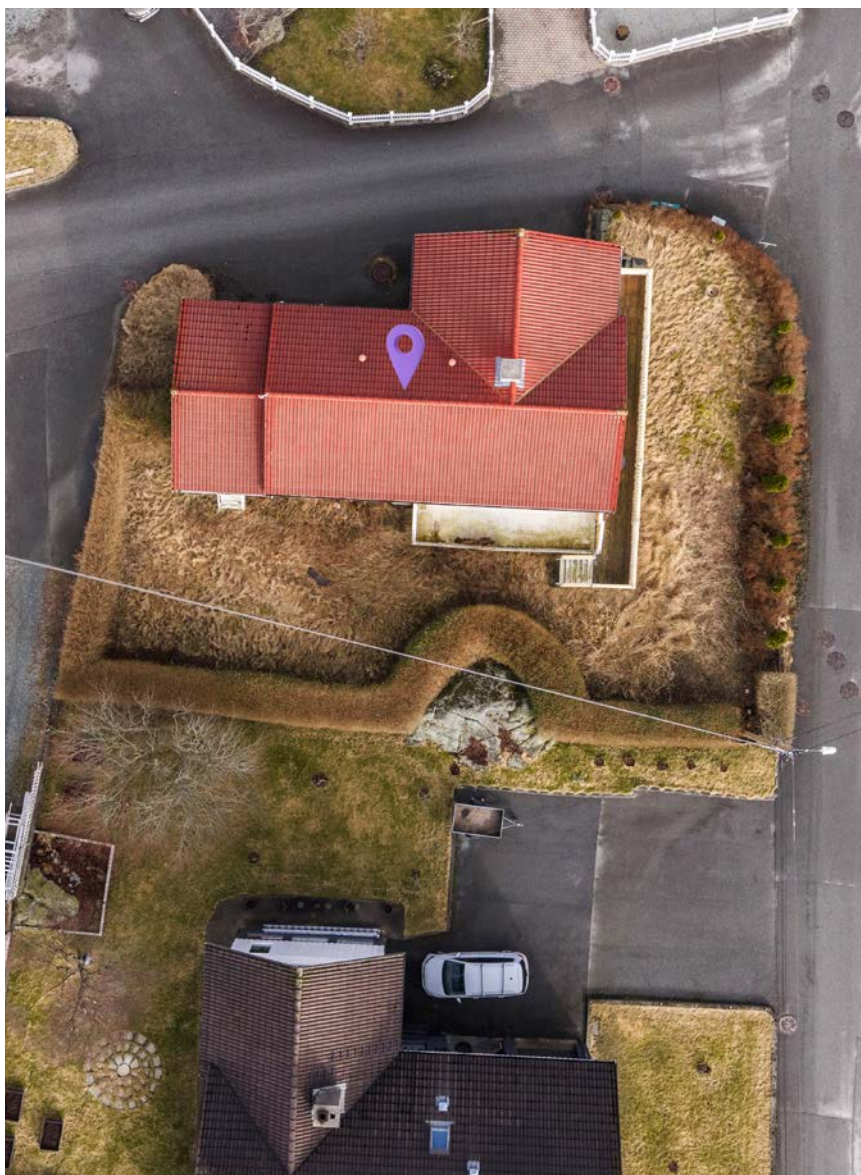
Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Romslig familiebolig med oppgraderingsbehov sentralt i Skudeneshavn - Barnevennlig beliggenhet - 2 Garasjer

Beskrivelse

Velkommen til Auståkervegen 2. En romslig familiebolig med oppgraderingsbehov og mye potensiale.

Boligen har en svært sentrumsnær og barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til bla. sentrum og det meste man trenger i hverdagen.

Boligen er innredet over 2 plan og inneholder:

-Første etasje: Entrè/gang, bod, soverom/trimrom (ikke godkjent/bruksendret), soverom 2 (ikke godkjent/bruksendret), rom under trapp, bad, mellomgang og garasje (tilkomst via første etasje).

-Andre etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3/tv stue, bad, stue, kjøkken, vaskerom.

Garasje nummer 2 har tilkomst fra innkjørsel.

Rommene i boligen oppleves som romslige og med godt potensiale for den rette kjøper!

Velkommen til visning - husk påmelding!

Innhold

Boligen er innredet over 2 plan og inneholder:

-Første etasje: Entrè/gang, bod, soverom/trimrom (ikke godkjent/bruksendret), soverom 2 (ikke godkjent/bruksendret), rom under trapp, bad, mellomgang og garasje (tilkomst via første etasje).

-Andre etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3/tv stue, bad, stue, kjøkken, vaskerom.

-Garasje nummer 2 har tilkomst fra innkjørsel.

Standard

Boligen holder gjennomgående eldre standard og har behov for oppgraderinger innvendig og utvendig.

I husets første etasje finner man også to garasjeplasser med tilkomst fra eiendommens innkjørsel. Den ene garasjen har også tilkomst fra innvendig. Fra stuen er det direkte adkomst til en stor, sørvendt terrasse med svært gode solforhold. Nyere terrassedør. Kjøkkenet har god benke- og skaplass. Hovedbadet har rikelig med oppbevaringsplass i skap. Boligen har også et romslig vaskerom med direkte adkomst til terrasse. Vaskerommet er praktisk plassert i tilknytning til kjøkkenet.

I inngangspartiet er det to skyvedørgarderobes med god oppbevaring for sko og yttertøy.

Boligen har et svært godt potensial som familiebolig, med romslige oppholdsrom og en barnevennlig beliggenhet. Her ligger alt til rette for den rette kjøperen!

Bygningsinformasjon

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.3 Terrengforhold

Terreng faller mot bygningen og vurderes som et risikoforhold

2.1 Yttervegger

Avvik som malingsslitasje, råteskader, manglende lufting og fravær av museband gir økt risiko og avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik som slitasje, begynnende råteskader, spor etter tidligere lekkasje og ulik alder på vinduer og dører gir økt risiko og avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik som slitte renner, lekkasjer i nedløpsrør, manglende snøfangere og alder på taktekking avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik som mangelfull ventilasjon, synlige fuktskjolder, manglende diffusjonssperre og fuktmerker ved avsugsventil gir økt risiko og avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger. Forholdene vurderes samlet til TG2.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik som slitasje på overflater, eldre glassfiberdekke og generelt vedlikeholdsbehov. Forholdene vurderes samlet til TG2.

7.1.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

Avvik som manglende tilluft, manglende fuktsikring av våtromspanel og fuktpåvirket trevindu avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger. Forholdene vurderes samlet til TG2.

7.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv

Avvik som mangelfullt fall mot sluk og ukjent alder på våtromsbelegg avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger. Vurderes samlet til TG2.

7.1.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Alderen på tettesjiktet er ukjent og kan overstige anbefalt levetid. Selv om det ikke er registrert fuktavvik, avviker forholdet fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

7.2.1 Bad 2 etasje Overflate vegger og himling

Avvik som fuktskjolder rundt ventil, eldre våtromspanel uten fuktsikring og risiko for fuktpåvirkning avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

7.2.2 Bad 2 etasje Overflate gulv

Avvik som mangelfullt fall, ukjent alder og skjemmende slitasjemerker på våtromsbelegg avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

7.2.3 Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Alderen på tettesjiktet er ukjent og kan overstige anbefalt levetid. Selv om det ikke er registrert fuktavvik, avviker forholdet fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes til TG2.

7.3.2 Vaskerom 2 etasje Overflate gulv

Avvik som mangelfullt fall, ukjent alder og flekker/slitasjemerker på våtromsbelegg avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger. Forholdene vurderes samlet til TG2.

7.3.3 Vaskerom 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Alderen på tettesjiktet er ukjent og kan overstige anbefalt levetid. Selv om det ikke er registrert fuktavvik, avviker forholdet fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

9.1.1 1 Etasje delvis under terreng Veggens og himlingens overflater

Avvik som innvendig utlekting av terrengvegger, begrenset inspeksjonsmulighet og økt risiko for skjulte fuktforhold avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger og forholdene vurderes samlet til TG2.

9.1.2 1 Etasje delvis under terreng Gulvets overflate

Forhøyede fuktindikatorverdier mot grunn gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke er registrert synlige skader. Forholdene avviker fra dagens anbefalte løsninger og vurderes samlet til TG2.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kombinasjon av eldre og nyere rør, manglende dokumentasjon og lufting via Durgoventil avviker fra dagens anbefalte løsninger og forholdene vurderes samlet til TG2.

10.2 Varmtvannsbereder

Eldre varmtvannsbereder uten slukløsning avviker fra dagens anbefalte løsninger etter NS 3600 og innebærer økt risiko for vannskader. Forholdene vurderes samlet til TG2.

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsløsningen består av eldre, naturlig ventilasjon med begrenset kapasitet og avviker fra dagens anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

Takstmannens vurdering ved TG3:

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

Drenering betydelig over levetid, fuktmålinger i flere konstruksjoner og sprekker i murverk utgjør et vesentlig avvik med risiko for skjulte og økende skader.

7.3.1 Vaskerom 2 etasje Overflate vegger og himling

Manglende ventilasjon, skadede overflater, riss i vegger og deformerte himlingsplater utgjør alvorlige avvik som avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG3.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.3 1 Etasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

Det er registrert fukt i både mur og treverk, inkludert kritisk høy fukt (22%) i utlektede konstruksjoner. Dette utgjør alvorlige avvik med risiko for råte, mugg og skjulte skader, og avviker klart fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 205 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 224 m²
TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Hall, bod, rom under trapp, bad, soverom(ikke godkjent), gang og garasje.

BRA-e: 19 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 130 m² Gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

32 m² Garasje

Antall bad

2

Hvitevarer

Komfyr og platetopp medfølger. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for "nybygg enebolig" datert 14.01.1966.

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger som hovedsakelig stemmer med dagens bruk, med følgende endringer:

-Første etasje: Tidligere "brensel og klesrom" er omgjort til et større rom som i dag brukes som soverom. Det er satt inn vindu i rommet Tidligere "hobby og mat rom" er slått sammen til et større rom som er brukt til soverom/treningsrom. Originalt Wc- er omgjort til litt større bad.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Området

Tomt/beskaffenhet

Tomten består av asfaltert innkjørsel og hage.

Areal er innhentet fra matrikkelkart og består av 2 teiger:

1149/43/189 og 1149/43/195. Begge teigene har grønne heltrukne grenselinjer - noe som kan ansees som svært nøyaktig.

Teig 1149/43/1: Ser ut som en naturlig del av eiendommen mot vest, men står på en annen hjemmelshaver enn selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

826.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og avløp.

Beliggenhet

Svært sentrumsnær og barnevennlig beliggenhet i Skudesneshavn, med kort vei til det byen har å by på.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for riktig veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1149/43/189:

27.07.1964 - Dokumentnr: 3329 - Erklæring/avtale

Ovenforliggende tomter har veirett og rett å legge vann- og kloakk.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 10.03.2026



Hovedbad med godt av skaplass.





Kjøkkenen med god benke- og skaplass.



Store vinduer for godt med naturlig lysinnslipp.



Naturlig sone for spisegruppe på kjøkkenet.



Romslig soverom i andre etasje. Fungerer også utmerket som tv stue/lekerom.





Soverom nummer 2 av god størrelse med praktisk skyvedørs Garderobe.



Soverom 3. Passer også utmerket som gjesterom, kontor eller gamingrom.



Rom benyttet som soverom i første etasje.



Rom i første etasje. Benyttes i dag som treningsrom/soverom.



Entré med praktisk skyvedørgarderobe for oppbevaring av sko og yttertøy.



Romslig inngangsparti med god oppbevaringsplass.







TILSTANDSRAPPORT

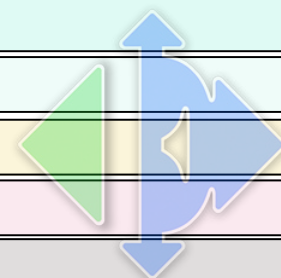
Auståkervegen 2, 4280 SKUDENESHAVN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
19	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i 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.

Det 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: 189
Hjemmelshaver:	Svein Atle Jacobsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1965

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	2.2.2026
----------------	----------

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykker er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Anne Karin Jacobsen
----------------	---------------------

Tilstede under befaringen:	Anne Karin Jacobsen
----------------------------	---------------------

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
---------------------	------------

OM TOMTEN:

Opparbeidet lett skrånende tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen oppført med støpt grunnmur. Reisverk i trekonstruksjon med trekledning. Saltakskonstruksjon med betongtakstein på tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som i bra stand ihht alder. Det registreres noen avvik med utbedrings/utskiftningsbehov.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Oppvarming:

- varmepumpe
- elektrisk
- vedovn

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt noe tegninger av bolig.

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

Bolig har laminat, parkett og belegg på gulv.

Himlingsplater og panel i tak.

Vegger med tapet og panel.

Vaskerom har tapet på vegg og våtromsbelegg på gulv.

Baderom har våtromspanel på vegger og våtromsbelegg på gulv.

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

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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
1 etg	75	19		
2 etg	130			32
SUM BYGNING	205	19		32
SUM BRA	224			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Hall, bod, rom under trapp, bad, soverom, gang og garasje

2 etasje:

Gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

Det er 2 garasjer tilknyttet bolig. Disse er satt opp med støpte murer. Eldre treporter i begge, men den ene har i tillegg tilkomst fra gang i 1 etasje

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:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

05/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til større setninger i bygget, og grunnforholdene vurderes samlet som stabile. Grunnmuren består av murverk, og det er registrert enkelte sprekker utvendig i mindre omfang. Boligen har drenering fra byggeår 1965, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak. Dreneringsløsningen vurderes som opprinnelig og betydelig over forventet levetid. Det måles fukt i innvendige murvegger og betonggulv i garasje, samt noe forhøyede verdier i innkledd konstruksjon i bolig.

Vurdering:

Dreneringen er opprinnelig fra 1965 og dermed langt over forventet teknisk levetid. Eldre dreneringssystemer har normalt sterkt redusert funksjon, og kombinasjonen av registrerte fuktmålinger i murvegger, betonggulv og innkledd konstruksjon indikerer at fukt påvirker bygningsdelene. Selv om det ikke er registrert større setninger, er fuktinntrengning i grunnmur og gulv et alvorlig avvik som kan gi skjulte skader og gradvis nedbrytning av konstruksjoner. Sprekker i murverk, selv om de er mindre, kan forverres ved vedvarende fuktbelastning. Samlet vurderes forholdene som vesentlige avvik som gir grunnlag for TG3 etter NS 3600.

Årsak:

Drenering fra byggeår med sterkt redusert eller bortfalt funksjon.

Naturlig aldring av murverk og puss.

Kapillært opptak og fuktvandring gjennom grunnmur og gulv.

Kondens eller fuktbelastning i innkledd konstruksjoner.

Lokale bevegelser i murverk som gir mindre sprekker.

Risiko:

Videre fuktinntrengning i grunnmur og gulv.

Økt risiko for mugg- og råteutvikling i innkledd konstruksjoner.

Gradvis nedbrytning av murverk og puss.

Risiko for at skadene er mer omfattende enn det som er synlig ved befarings.

Potensiell påvirkning på innemiljø og konstruksjonens levetid.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til omfattende reparasjonsbehov, inkludert utskifting eller oppgradering av drenering, utbedring av murverk og tiltak i fuktpåvirkede konstruksjoner. Det er risiko for sekundærskader som ikke er synlige uten åpning av konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Utskifting eller full oppgradering av dreneringssystemet.

Utbedring av sprekker og skader i murverk.

Undersøke innkledd konstruksjoner nærmere for å avdekke eventuell skjult skade.

Forbedre avrenning og terrengfall rundt bygget.

Overvåke fuktforhold i garasje og innvendige murvegger etter tiltak.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

EIERSKIFTERAPPORT™

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Terrenget rundt boligen er noe skrånende ned mot baksiden.

Vurdering:

Skrånende terreng mot bygningen vurderes som et risikoforhold etter NS 3600, da overflatevann kan ledes mot grunnmur og fundament. Terrengfall mot bygget gir økt belastning på drenering og grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Forholdet vurderes som et avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Naturlig terrengformasjon eller senere terrengendringer.
Manglende tilpasning av terreng ved oppføring eller vedlikehold.
Terreng som over tid har sunket eller endret form.

Risiko:

Økt risiko for at overflatevann ledes mot grunnmur.
Potensiell økning i grunnfukt og belastning på drenering.
Risiko for fremtidige økte fuktproblemer.

Konsekvens:

Mulige konsekvenser er økt fuktpåvirkning på grunnmur, redusert levetid for drenering og risiko for fuktinntrengning dersom forholdene forverres.

Anbefalt tiltak:

Vurdere justering av terreng slik at fall ledes bort fra bygningen.
Sikre gode avrenningsforhold rundt grunnmur.
Observere området ved kraftig nedbør for å avdekke eventuell vannoppsamling

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

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs 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 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har stående og liggende kledning av ulik alder og tilstand. Flere fasader fremstår som malingsslitte, og det er registrert råteskader. Der kledningen er kontrollert, er det ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen. Museband mangler på deler av fasaden.

Vurdering:

Kledningen viser tydelige tegn til aldring og manglende vedlikehold. Malingsslitte flater gir redusert beskyttelse mot vær og fukt, og registrerte råteskader indikerer at treverket har vært utsatt for fukt over tid. Manglende lufting bak kledningen er et kjent risikoforhold som kan føre til oppfukning av både kledning og underliggende vindspærre. Fravær av museband gir åpninger som kan føre til inntrenging av skadedyr og økt fuktbelastning i nedre del av veggen. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2 etter NS3600.

Årsak:

Naturlig aldring og værpåvirkning på kledning og overflatebehandling.
Manglende eller ufullstendig vedlikehold over tid.
Opprinnelig utførelse uten tilstrekkelig lufting bak kledning.
Manglende museband ved oppføring eller senere utskifting.

Risiko:

Økt risiko for videre råteskader ved fortsatt fuktpåvirkning.
Redusert levetid for kledning og underliggende konstruksjoner.
Potensiell inntrenging av mus og andre skadedyr.
Risiko for skjulte skader bak kledningen som ikke er synlige ved visuell kontroll.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til økende vedlikeholdsbehov, utskifting av deler av kledningen og eventuelle tiltak i underliggende konstruksjoner dersom fukt har trengt inn over tid.

Anbefalt tiltak:

Utbedre registrerte råteskader og skifte skadet kledning.
Etablere eller forbedre lufting bak kledningen der dette mangler.
Montere museband på fasader der dette ikke er etablert.
Rengjøre, grunne og male fasader som er malingsslitte.
Vurdere nærmere kontroll av veggkonstruksjon ved mistanke om skjulte skader.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre av ulike alder og tilstand. Ytterdør og terrassedør er av tre, mens skyvedøren ut til terrasse er av nyere dato og montert etter tidligere lekkasje. Det er synlige spor etter denne lekkasjen på innsiden av dørområdet. Tilstøtende konstruksjon er ikke undersøkt. Flere eldre vinduer fremstår som slitte, med begynnende råteskader utvendig i enkelte rammer og karmen.

Vurdering:

Vinduer og dører har varierende alder og tilstand, og flere av de eldre enhetene viser tydelige tegn til slitasje og fuktpåvirkning. Begynnende råteskader i rammer og karmen indikerer at treverket har vært utsatt for fukt over tid. Synlige spor etter tidligere lekkasje ved tidligere terrassedør viser at det har vært fuktinntrengning i området, selv om skyvedøren nå er skiftet. Eldre vinduer har generelt redusert isolasjonsevne og økt risiko for videre nedbrytning. Forholdene vurderes samlet som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Naturlig aldring og værbelastning på trevinduer og tredører.
Manglende eller ufullstendig vedlikehold av overflatebehandling.
Tidligere lekkasje ved terrassedør som har gitt spor på innsiden.

Fuktpåvirkning over tid som har gitt begynnende råteskader.

Risiko:

Økt risiko for videre råteutvikling i rammer og karmen.
Redusert levetid og funksjon på eldre vinduer.
Risiko for luftlekkasjer og redusert energieffektivitet.
Potensiell risiko for gjentakende fuktproblemer i området rundt tidligere lekkasje.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til økende vedlikeholdsbehov, utskifting av vinduer og dører, samt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom råteutviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte vinduer med begynnende råteskader.
Kontrollere og eventuelt utbedre området rundt tidligere lekkasje ved terrassedør.
Fornye overflatebehandling på vinduer og dører som er malingsslitte.
Vurdere utskifting av eldre vinduer for bedre funksjon og energieffektivitet.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Beskrivelse:

Boligen har takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er innsisert fra bakkenivå og fra kaldt/lagringsloft. Det er ikke registrert tegn til svekkelser i konstruksjonen.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige skader eller deformasjoner. Inspeksjon fra tilgjengelige områder viser ingen tegn til fukt, råte, sopp eller konstruksjonssvekkelser. Forholdene vurderes samlet som uten avvik og gir grunnlag for TG1.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:

Boligen er tekket med takstein av ukjent alder, men antatt fra tidlig 1990-tallet da boligen ble påbygget. Renner er av plast. Pipe er av tegl. Taksteinen fremstår som hel. Renner er noe slitte, og nedløpsrør har lekkasjer. Snøfangere mangler.

Vurdering:

Taksteinen vurderes som funksjonell og uten synlige skader, men alderen tilsier redusert restlevetid. Plastrenner viser slitasje, og lekkasjer i nedløpsrør gir risiko for vannpåvirkning på fasade og grunnmur. Manglende snøfangere er et avvik fra dagens anbefalte løsninger og kan medføre fare for snøras fra taket. Pipe av tegl fremstår uten registrerte skader, men er av eldre type som krever jevnlig oppfølging. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av takstein og renner.
Slitasje og UV-påvirkning på plastrenner over tid.
Manglende etablering av snøfangere ved tidligere oppgraderinger.
Eldre teglpipe med normal aldersrelatert slitasje.

Risiko:

Lekkasjer fra nedløpsrør kan gi fuktbelastning på fasade og grunnmur.
Manglende snøfangere kan gi risiko for snøras og skade på personer eller eiendom.
Eldre taktekking har økt risiko for fremtidige skader ved kraftig værbelastning.
Slitte renner kan miste funksjon og gi vannsprut mot vegg.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til økt vedlikeholdsbehov, fuktpåvirkning på fasade og grunnmur, samt risiko for skader som følge av snøras. På sikt kan taktekking og renner kreve utskifting.

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte nedløpsrør som har lekkasjer.
Vurdere utskifting av slitte plastrenner.
Montere snøfangere i henhold til dagens anbefalinger.
Følge opp takstein og pipe jevnlig for å avdekke eventuelle endringer.
Heltekking av pipe med beslag utvendig.
Vurdere fremtidig utskifting av taktekking basert på alder og tilstand.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 ventilerings av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har kaldt/lagringsloft med tilkomst via stige og luke i gang i 2. etasje. Deler av loftet har gulv. Det er foretatt kontroll med fuktmåler og fuktindikator i utsatte områder, blant annet ved gjennomføringer og steder med synlige fuktskjolder. Konstruksjonen fremstår noe mangelfullt ventilert, da isolasjonen går helt ut til takfot. Det er synlige fuktskjolder i undertaket, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier her på befaringsstidspunktet. Det er ikke påvist diffusjonssperre mot oppvarmet 2. etasje, og det er fuktskjolder ved avsugsventil fra bad mot konstruksjonen. Loftet har behov for fullstendig kontroll og noe fjerning av lagret materiell.

Vurdering:

Kaldtloftet viser flere forhold som øker risikoen for kondens og fuktproblemer. Mangelfull ventilasjon ved takfot kan føre til redusert luftgjennomstrømning og oppbygging av fukt i undertak og konstruksjon. Synlige fuktskjolder indikerer at det tidligere har vært fuktpåvirkning, selv om målingene ikke viser forhøyede verdier nå. Manglende diffusjonssperre mellom oppvarmet etasje og kaldtloft øker risikoen for varm, fuktig inneluft som kondenserer i takkonstruksjonen. Fuktmerker ved avsugsventil fra bad tyder på at varm og fuktig luft kan ha lekket ut i konstruksjonen. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Mangelfull ventilasjon ved takfot på grunn av isolasjon som ligger helt ut.
Manglende diffusjonssperre mellom oppvarmet etasje og kaldtloft.
Tidligere kondens eller luftlekkasjer som har gitt fuktskjolder.
Fuktbelastning fra bad som kan ha lekket ut i konstruksjonen.
Lagring av materiell som hindrer inspeksjon og luftstrøm.

Risiko:

Økt risiko for kondens og fuktoppbygging i undertak og konstruksjon.
Mulig utvikling av mugg, råte eller sopp ved vedvarende fuktbelastning.
Skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bedre tilgang og full inspeksjon.
Redusert levetid for takkonstruksjonen dersom forholdene vedvarer.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til skader i undertak, svekkelse av trekonstruksjoner og behov for omfattende utbedringer dersom fuktproblemer utvikler seg. Manglende diffusjonssperre og ventilasjon kan gi gjentakende kondensproblemer.

Anbefalt tiltak:

Etablere bedre ventilasjon ved takfot, eksempelvis ved å trekke isolasjon tilbake.
Kontrollere og eventuelt etablere diffusjonssperre mellom oppvarmet etasje og kaldtloft.
Undersøke fuktskjolder nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Sikre at avsugsventil fra bad er tett og korrekt ført ut av konstruksjonen.
Fjerne lagret materiell for å sikre bedre inspeksjonsmulighet og luftstrøm.
Følge opp loftet jevnlig, spesielt i perioder med store temperaturforskjeller.

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.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har balkonger og terrasser oppført i solide trematerialer. Balkongen med tilkomst fra skyvedør har tett dekke med eldre glassfiber. Øvrige gulvoverflater er i tre. Det registreres en del slitasje på overflater, og både terrasser og balkonger har vedlikeholdsbehov.

Vurdering:

Konstruksjonene fremstår generelt funksjonelle, men det er tydelig slitasje på overflater og materialer. Eldre glassfiberdekke har begrenset levetid og økt risiko for svekkelser, spesielt i overgangssoner og ved gjennomføringer. Trematerialer på øvrige terrasser og balkonger viser normal til tydelig slitasje, noe som øker risikoen for fuktopptak og nedbrytning over tid. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Naturlig aldring og værbelastning på trematerialer.
Eldre glassfiberdekke med redusert restlevetid.
Manglende eller ufullstendig vedlikehold av overflater.
Eksposering for nedbør og sol som gir slitasje og oppsprekking.

Risiko:

Økt risiko for fuktopptak og råte i treverk.
Mulig svekkelse av tett glassfiberdekke ved videre aldring.
Risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen ved skader i overflater.
Økende vedlikeholdsbehov dersom tiltak utsettes.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til skader i overflater og underliggende konstruksjoner, behov for utskifting av deler av terrassegulv eller glassfiberdekke, samt risiko for fuktproblemer dersom slitasjen utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Vedlikeholde og eventuelt skifte slitte terrassebord.
Kontrollere og vurdere utskifting av eldre glassfiberdekke.
Overflatebehandle treverk for å redusere videre slitasje.
Kontrollere overgangssoner og beslag for å sikre god avrenning.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder dusjnise med glassdør, toalett på sokkel og seksjon med servant. Ventilasjonen består av elektrisk vifte i vegg, men det er ingen tilluft. Våtromspanelet er ikke fuktsikret i underkant. Ubehandlet trevindu viser slitasje som følge av fuktpåvirkning i rommet.

Vurdering:

Baderommet har flere forhold som avviker fra anbefalte løsninger etter dagens våtromsnorm. Manglende tilluft gir redusert ventilasjonsbalanse og økt risiko for kondens og fuktbelastning. Våtromspanel uten fuktsikring i nedre kant er et kjent risikoforhold, da vann kan trekke opp i platene ved vannsøl. Ubehandlet trevindu i våtrom er utsatt for fuktpåvirkning og viser allerede slitasje. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Mangelfull ventilasjon på grunn av manglende tilluft.
Våtromspanel montert uten fuktsikring i underkant.
Trevindu utsatt for direkte fuktbelastning.
Naturlig slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Økt risiko for fuktopptak i våtromspanel og tilstøtende konstruksjoner.
Videre nedbrytning av trevindu.
Risiko for kondens og dårlig luftkvalitet grunnet ubalansert ventilasjon.
Potensiell utvikling av skjulte fuktskader dersom forholdene vedvarer.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utskifting av vindu og utbedring av veggflater dersom fukt trekker inn i materialene. Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid for overflater og innredning.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft til rommet for å sikre korrekt ventilasjonsbalanse.
Vurdere utskifting eller fuktsikring av våtromspanel i nedre kant.
Overflatebehandle eller skifte trevindu som er utsatt for fukt.
Følge opp rommet jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromsbelegg av ukjent alder. Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg. Det registreres noe fall på gulvet, men ikke i henhold til dagens krav. Belegget fremstår som helt og tett.

Vurdering:

Våtromsbelegget fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, og det er korrekt klemt i sluk og ført opp langs vegg. Likevel er gulvfallet ikke i tråd med dagens krav til fall mot sluk, noe som kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling ved vannsøl. Ukjent alder på belegget gir også usikkerhet rundt restlevetid. Selv om belegget virker tett, vurderes forholdene samlet som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Eldre våtromsbelegg med ukjent alder og normal slitasje.
Gulv fall etablert etter eldre standarder som ikke tilfredsstiller dagens krav.
Naturlig aldring av materialer.

Risiko:

Risiko for vannansamling på gulv ved dusjing eller vannsøl.
Økt belastning på skjøter og overgangssoner ved mangelfull avrenning.
Potensiell risiko for fuktinntrengning dersom belegget svekkes over tid.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til økt slitasje på belegget og risiko for fuktskader dersom vann blir stående over tid.
Mangelfullt fall kan også redusere funksjonaliteten i rommet og øke behovet for fremtidige tiltak.

Anbefalt tiltak:

Følge opp gulvet jevnlig for å avdekke eventuell svekkelse i belegget.
Vurdere oppgradering av gulv og fall ved fremtidig rehabilitering av badet.
Sikre at sluk og klemring holdes rene og funksjonelle.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Tettesjiktet består av våtromsbelegg som fremstår helt og tett, og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner viser ingen forhøyede verdier. Likevel er beleggets alder ukjent, og våtromsbelegg har begrenset teknisk levetid. Når alder ikke kan fastslås, og belegget potensielt kan være eldre enn anbefalt levetid, vurderes funksjon og restlevetid som usikker. Dette gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:

Ukjent alder på tettesjiktet.

Naturlig aldring av våtromsbelegg over tid.

Begrenset mulighet til å verifisere membranens restlevetid.

Risiko:

Økt risiko for svekkelser i belegget ved videre aldring.

Potensiell risiko for fuktinntrengning dersom tettesjiktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Skjulte svekkelser kan oppstå uten synlige tegn før lekkasje oppstår.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utskifting av tettesjiktet ved fremtidig rehabilitering, og risiko for fuktskader dersom belegget svekkes over tid.

Anbefalt tiltak:

Følge opp rommet jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i beleggets tilstand.

Vurdere utskifting av tettesjikt ved fremtidig oppgradering av badet.

Sikre at sluk og klemring holdes rene og funksjonelle.

Merknader:**7.2 Bad 2 etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i tak. Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen består av avsugsventil i tak og ventil i yttervegg. Det registreres fuktskjolder rundt ventil i tak. Våtromspanelet er av eldre type og ikke fuktsikret i underkant.

Vurdering:

Baderommet har flere forhold som avviker fra dagens anbefalte løsninger. Fuktskjolder rundt avsugsventilen indikerer at varm og fuktig luft kan ha lekket inn i konstruksjonen. Eldre våtromspanel uten fuktsikring i underkant er et kjent risikoforhold, da vann kan trekke opp i platene ved vannsøl. Selv om ventilasjonen er til stede, kan fuktskjolder tyde på at luftstrømmen ikke fungerer optimalt eller at det har vært kondensproblemer. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Eldre våtromspanel uten fuktsikring i nedre kant.
Kondens eller luftlekkasje rundt avsugsventil i tak.
Naturlig slitasje og fuktbelastning over tid.

Risiko:

Økt risiko for fuktopptak i våtromspanel og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for videre utvikling av fuktskjolder og skjulte skader i himling.
Potensiell nedbrytning av materialer dersom forholdene vedvarer.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utskifting av våtromspanel og utbedring av himling dersom fukt trekker inn i materialene. Fuktskjolder kan utvikle seg til mer omfattende skader over tid.

Anbefalt tiltak:

Undersøke årsaken til fuktskjolder rundt avsugsventilen og sikre tett og korrekt ventilasjonsføring.
Vurdere utskifting av eldre våtromspanel eller etablere fuktsikring i nedre kant.
Følge opp rommet jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromsbelegg av ukjent alder. Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg. Det registreres noe fall på gulvet, men ikke i henhold til dagens krav. Belegget fremstår som helt og tett, men det er skjemmende merker på hele belegget.

Vurdering:

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt og fremstår teknisk tett, men ukjent alder og synlige slitasjemerker gir usikkerhet rundt restlevetid. Gulvfallet er ikke i tråd med dagens krav, noe som kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling ved vannsøl. Skjemmende merker kan indikere aldring, slitasje eller tidligere fuktpåvirkning. Selv om belegget er tett nå, vurderes forholdene samlet som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Ukjent alder på våtromsbelegget.
Gulv fall etablert etter eldre standarder.
Naturlig slitasje og bruk over tid.
Estetiske skader som følge av aldring eller tidligere fuktpåvirkning.

Risiko:

Risiko for vannansamling på gulv ved mangelfullt fall.
Økt belastning på skjøter og overgangssoner.
Potensiell svekkelse av belegget over tid grunnet alder og slitasje.
Risiko for fuktinntrengning dersom belegget svekkes.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utskifting av gulvbelegg ved fremtidig rehabilitering. Mangelfullt fall kan redusere funksjonaliteten og øke risikoen for fuktskader dersom vann blir stående.

Anbefalt tiltak:

Følge opp gulvet jevnlig for å avdekke eventuell svekkelse.
Vurdere utskifting av våtromsbelegg ved fremtidig oppgradering av badet.
Sikre at sluk og klemring holdes rene og funksjonelle.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Tettesjiktet består av våtromsbelegg som fremstår helt og tett, og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner viser ingen forhøyede verdier. Likevel er beleggets alder ukjent, og våtromsbelegg har begrenset teknisk levetid. Når alder ikke kan fastslås, og belegget potensielt kan være eldre enn anbefalt levetid, vurderes funksjon og restlevetid som usikker. Dette gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:

Ukjent alder på tettesjiktet.

Naturlig aldring av våtromsbelegg over tid.

Begrenset mulighet til å verifisere membranens restlevetid.

Risiko:

Økt risiko for svekkelser i belegget ved videre aldring.

Potensiell risiko for fuktinntrengning dersom tettesjiktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Skjulte svekkelser kan oppstå uten synlige tegn før lekkasje oppstår.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utskifting av tettesjiktet ved fremtidig rehabilitering, og risiko for fuktskader dersom belegget svekkes over tid.

Anbefalt tiltak:

Følge opp rommet jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i beleggets tilstand.

Vurdere utskifting av tettesjikt ved fremtidig oppgradering av badet.

Sikre at sluk og klemring holdes rene og funksjonelle.

Merknader:**7.3 Vaskerom 2 etasje****TG 3** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har tapet på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilasjon i rommet. Overflatene bærer preg av elde og slitasje, med riss i vegger, opprevet tapet og himlingsplater som har slått seg og buer nedover.

Vurdering:

Rommet har flere forhold som vurderes som alvorlige avvik. Manglende ventilasjon i et rom med fuktbelastning er et betydelig risikoforhold og avviker klart fra dagens krav. Skader på vegger og himling, inkludert buede plater, kan indikere fuktpåvirkning eller konstruksjonsbevegelser. Opprevet tapet og riss i vegger viser at overflatene ikke tåler belastningen i rommet. Samlet sett vurderes funksjon, materialtilstand og risiko som såpass svekket at forholdene gir grunnlag for TG3.

Årsak:

Manglende ventilasjon som gir økt fuktbelastning.
Aldring og slitasje på overflater som ikke er egnet for fuktige rom.
Mulig fuktpåvirkning som har gitt deformasjoner i himlingsplater.
Generell manglende oppgradering av rommet over tid.

Risiko:

Høy risiko for fuktoppbygging og muggvekst.
Risiko for skjulte fuktskader i vegger og himling.
Videre nedbrytning av overflater og materialer.
Potensiell skade på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene vedvarer.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av himlingsplater, utbedring av vegger og etablering av ventilasjon. Ved fortsatt fuktbelastning kan skader utvikle seg til mer alvorlige konstruksjonsmessige problemer.

Anbefalt tiltak:

Etablere ventilasjon i rommet, helst mekanisk avtrekk.
Skifte skadede himlingsplater og utbedre vegger.
Fjerne og erstatte opprevet tapet med mer fuktbestandige materialer.
Gjennomføre en nærmere kontroll for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromsbelegg av ukjent alder. Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg. Det registreres noe fall på gulvet, men ikke i henhold til dagens krav. Belegget fremstår som helt og tett, men det er registrert flekker på overflaten.

Vurdering:

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt og fremstår teknisk tett, men ukjent alder og synlige flekker gir usikkerhet rundt restlevetid og materialets tilstand. Gulvfallet er ikke i tråd med dagens krav, noe som kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Flekker på belegget kan være tegn på aldring, slitasje eller tidligere fuktpåvirkning. Selv om belegget er tett nå, vurderes forholdene samlet som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Ukjent alder på våtromsbelegget.
Gulv fall etablert etter eldre standarder.
Naturlig slitasje og bruk over tid.
Estetiske merker som følge av aldring eller fuktpåvirkning.

Risiko:

Risiko for vannansamling ved mangelfullt fall.
Økt belastning på skjøter og overgangssoner.
Potensiell svekkelse av belegget over tid.
Risiko for fuktinntrengning dersom belegget svekkes.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utskifting av gulvbelegg ved fremtidig rehabilitering. Mangelfullt fall kan redusere funksjonaliteten og øke risikoen for fuktskader dersom vann blir stående.

Anbefalt tiltak:

Følge opp gulvet jevnlig for å avdekke eventuell svekkelse.
Vurdere utskifting av våtromsbelegg ved fremtidig oppgradering av badet.
Sikre at sluk og klemring holdes rene og funksjonelle.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Tettesjiktet består av våtromsbelegg som fremstår helt og tett, og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner viser ingen forhøyede verdier. Likevel er beleggets alder ukjent, og våtromsbelegg har begrenset teknisk levetid. Når alder ikke kan fastslås, og belegget potensielt kan være eldre enn anbefalt levetid, vurderes funksjon og restlevetid som usikker. Dette gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:

Ukjent alder på tettesjiktet.

Naturlig aldring av våtromsbelegg over tid.

Begrenset mulighet til å verifisere membranens restlevetid.

Risiko:

Økt risiko for svekkelser i belegget ved videre aldring.

Potensiell risiko for fuktinntrengning dersom tettesjiktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Skjulte svekkelser kan oppstå uten synlige tegn før lekkasje oppstår.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utskifting av tettesjiktet ved fremtidig rehabilitering, og risiko for fuktskader dersom belegget svekkes over tid.

Anbefalt tiltak:

Følge opp rommet jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i beleggets tilstand.

Vurdere utskifting av tettesjikt ved fremtidig oppgradering av badet.

Sikre at sluk og klemring holdes rene og funksjonelle.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 2 etasje

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.

Beskrivelse

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Det er servant med blandebatteri. Innredningen fremstår som hel og i god bruksstand, med normale bruksmerker i tråd med alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Det er utført fuktkontroll med fuktindikator i områder hvor det normalt kan forekomme fuktvandring, herunder i underskap under vask, rundt oppvaskmaskin og på gulv ved sokkellist. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Det er observert enkelte avvik i skjøter på benkeplaten.

Vurdering

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og uten tegn til skader som påvirker bruken. Normale bruksmerker og mindre avvik i skjøter på benkeplaten vurderes som aldersrelatert slitasje. Fuktkontroll viser ingen avvik, noe som indikerer at det ikke foreligger lekkasjer eller fuktvandring i utsatte områder. Samlet vurderes forholdene som normale for alder og bruk, og gir grunnlag for TG1.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 1 etasje delvis under terreng

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har kjelleretasje som er delvis under terreng. Veggene består i hovedsak av utlektede og innkledde flater. Det er åpne murvegger i deler av garasjen.

Vurdering:

Kjellervegger som er delvis under terreng og samtidig utlektet og innkledd innebærer en kjent risiko for skjulte fuktforhold, ettersom konstruksjonen ikke kan inspiseres direkte. Innvendig utlekting mot terrengvegger avviker fra dagens anbefalte løsninger, da eventuell fukt i murverket kan bli innestengt i konstruksjonen. Åpne murvegger i garasje gir bedre innsyn, men hoveddelen av kjellerveggene er skjult. Det er ikke opplyst om synlige fuktmerker, men konstruksjonsprinsippet og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko. Forholdene vurderes samlet som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak

Innvendig utlekting og innkledning av terrengvegger.

Delvis under terreng med naturlig risiko for fuktvandring.

Begrenset inspeksjonsmulighet bak innkledde flater.

Risiko:

Risiko for skjulte fukt- og muggskader bak innkledde vegger.

Mulig oppfukting av treverk og isolasjon dersom murvegger ikke er tilstrekkelig tørre.

Redusert mulighet til å avdekke tidlig skadeutvikling.

Konsekvens:

Skjulte skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, og kan føre til behov for omfattende utbedringer dersom fuktproblemer oppstår i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Vurdere åpning av enkelte veggpartier for kontroll dersom det oppstår lukt, misfarging eller andre indikasjoner på fukt.

Sikre god ventilasjon i kjellerrom.

Følge opp kjellervegger jevnlig, spesielt i perioder med høy fuktbelastning.

Merknader:**TG 2**

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligens 1. etasje har laminat og belegg på gulv. Det er ikke registrert skader som følge av fukt, men det måles noe forhøyede fuktverdier mot grunn ved bruk av fuktindikator.

Vurdering:

Gulvoverflatene fremstår uten synlige skader, men forhøyede fuktindikatorverdier mot grunn gir økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Laminat og belegg tåler begrenset fuktbelastning, og forhøyede måleverdier kan indikere fuktvandring fra underliggende konstruksjon eller naturlig fukt i grunnen. Selv om det ikke er synlige skader, vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2 på grunn av risiko og usikkerhet.

Årsak:

Naturlig fukt fra grunn i områder nær terreng.
Begrenset fuktsperre eller eldre konstruksjonsløsninger.
Materialer som er følsomme for fukt.

Risiko:

Risiko for oppfukting av gulv og underliggende konstruksjoner.
Mulig utvikling av skjulte skader over tid dersom fuktbelastningen øker.
Laminat kan slå seg eller få skader ved vedvarende fukt.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utbedringer dersom fuktverdiene øker eller det oppstår synlige skader.
Langvarig fuktpåvirkning kan gi skader i gulvbelegg, laminat og undergulv.

Anbefalt tiltak:

Følge opp fuktverdier jevnlig, spesielt i perioder med høy grunnfukt.
Sikre god ventilasjon og lufting i rommene.
Vurdere nærmere kontroll av konstruksjonen dersom verdiene øker eller det oppstår lukt eller misfarging.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

1 etasje er delvis under terreng. Enkelte vegger er utlektet og beslått med panel og plater, mens øvrige vegger består av åpne murflater. Det er også områder med åpne murgulv. Åpne muroverflater er kontrollert med fuktindikator, og det registreres fukt både i gulv og på vegg. Det er tatt hull inn i utlektede konstruksjoner, og det måles høy fukt (22?%) også i disse.

Vurdering:

Konstruksjonen har flere alvorlige avvik. Fukt i både åpne murflater og i utlektede, innkleddede konstruksjoner viser at fuktvandring fra terreng påvirker både mur og treverk. Målt fukt på 22?% i treverk ligger over kritisk nivå for risiko for råteutvikling. Innvendig utlekting mot terrengvegger er en risikokonstruksjon, og funn av forhøyede fuktverdier bekrefter at det foreligger aktive fuktproblemer. Kombinasjonen av fukt i mur, fukt i treverk og skjulte konstruksjoner gir grunnlag for TG3.

Årsak:

Naturlig fuktvandring fra terreng inn i murkonstruksjon.
Innvendig utlekting som holder fukt inne i konstruksjonen.
Manglende eller svekket fuktsperre mot grunn.
Delvis åpne konstruksjoner som viser direkte fuktpåvirkning.

Risiko:

Høy risiko for råte i treverk ved fuktverdier over 20?%.
Risiko for muggvekst og dårlig inneklime.
Skjulte skader i konstruksjonen som kan utvikle seg raskt.
Risiko for strukturelle skader dersom fuktproblemene vedvarer.
Økt risiko for skader på overflater og innredning i tilstøtende rom.

Konsekvens:

Forholdene kan kreve omfattende utbedringer, inkludert åpning av vegger, utskifting av skadet treverk, etablering av fuktsikring og tiltak mot fuktvandring fra terreng. Dersom tiltak utsettes, kan skadene utvikle seg til betydelige konstruksjonsmessige problemer.

Anbefalt tiltak:

Avdekke større deler av utlektede vegger for å kartlegge skadeomfang.
Fjerne fuktpåvirket treverk og materialer med forhøyede fuktverdier.
Vurdere etablering eller forbedring av drenering og fuktsikring utvendig.
Etablere konstruksjonsløsninger som ikke innkapsler fukt mot terrengvegger.
Sikre god ventilasjon i kjellerrom.

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

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast og støpejern. Noe av vann- og avløpsrørene er av nyere dato, mens øvrige deler fremstår som eldre installasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på full utskifting eller helhetlig oppgradering av rørsystemet. Lufting er avsluttet på kaldtloft med Durgoventil.

Vurdering:

Rørsystemet består av en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner, noe som gir usikkerhet rundt den samlede tekniske tilstanden. Eldre kobberrør og støpejernsrør har begrenset levetid og økt risiko for korrosjon, lekkasjer og avleiringer. Manglende dokumentasjon på helhetlig utskifting gjør det vanskelig å vurdere restlevetiden på systemet. Lufting via Durgoventil på kaldtloft avviker fra dagens anbefalte løsninger og kan gi redusert funksjon ved undertrykk eller feil på ventilen. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Aldersforskjeller i rørsystemet.
Eldre kobber- og støpejernsrør med naturlig slitasje.
Manglende dokumentasjon på oppgraderinger.
Lufting via Durgoventil i stedet for gjennomgående taklufting.

Risiko:

Økt risiko for lekkasjer i eldre rørstrekk.
Risiko for korrosjon i kobberrør og tæring i støpejern.
Redusert funksjon i avløpslufting ved feil på Durgoventil.
Potensielle skjulte skader i rør som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til behov for utskifting av eldre rørstrekk og etablering av bedre lufteløsning. Ved lekkasje kan skader oppstå i konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner.

Anbefalt tiltak:

Vurdere rørinspeksjon for å kartlegge tilstand på eldre rør.
Planlegge gradvis eller helhetlig utskifting av eldre vann- og avløpsrør.
Vurdere etablering av gjennomgående lufting over tak.
Følge opp Durgoventil jevnlig for å sikre funksjon.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder av eldre modell er plassert i bod under trapp. Det er ingen synlig slukløsning i rommet.

Vurdering:

Berederen er av eldre type og nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Manglende sluk i rommet innebærer at eventuelle lekkasjer ikke vil kunne ledes bort, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Kombinasjonen av høy alder og plassering uten sluk vurderes som et avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av berederen.
Rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring.
Eldre installasjoner som ikke følger dagens anbefalte løsninger.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje fra bereder grunnet alder.
Risiko for vannskader i gulv, vegger og tilstøtende rom ved lekkasje.
Manglende mulighet for kontrollert avrenning uten sluk.

Konsekvens:

En lekkasje kan gi omfattende skader på konstruksjoner og overflater. Eldre beredere har også økt risiko for havari, som kan føre til plutselig og større vannmengder.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av berederen grunnet alder.
Etablere lekkasjesikring, som vannstoppventil eller oppsamlingskar med avrenning.
Kontrollere berederen jevnlig for tegn til korrosjon eller lekkasje.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegger og gjennom vinduer. Det er elektrisk avtrekk på bad i 1. etasje, ventil til tak på bad i 2. etasje, samt mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon kombinert med punktavsug. Dette er en eldre og mindre effektiv løsning enn dagens anbefalte balanserte ventilasjonssystemer. Naturlig ventilasjon gir varierende luftskifte avhengig av vær- og temperaturforhold, og kan være utilstrekkelig for å sikre stabilt og tilstrekkelig luftutskifting i hele boligen. Punktavsug på bad og kjøkken er positivt, men manglende tilluftskontroll og begrenset mekanisk kapasitet gjør at løsningen samlet vurderes som et avvik. Forholdene gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Eldre ventilasjonsprinsipp basert på naturlig lufting.
Manglende balansert ventilasjon eller mekanisk tilluft.
Varierende luftskifte som følge av væravhengig ventilasjon.

Risiko:

Risiko for utilstrekkelig luftutskifting i oppholdsrom.
Økt risiko for fuktbelastning i våtrom ved perioder med lavt trekk.
Potensiell påvirkning på inneklimate, lukt og komfort.
Risiko for kondensproblemer i kalde perioder.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til dårligere inneklimate, økt fuktbelastning i våtrom og redusert komfort. Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til fuktproblemer i konstruksjoner dersom luftskiftet er for lavt.

Anbefalt tiltak:

Vurdere etablering av mekanisk ventilasjon med styrt tilluft og avtrekk.
Kontrollere og eventuelt oppgradere eksisterende avtrekksløsninger på bad.
Sørge for at klaffventiler holdes åpne og rene for å sikre best mulig naturlig lufting.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.

Det registreres noe løse ledninger i kjelleretasje

Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.

Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	TG2 – Terreng faller mot bygningen og vurderes som et risikoforhold.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som malingsslitasje, råteskader, manglende lufting og fravær av museband gir økt risiko og avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som slitasje, begynnende råteskader, spor etter tidligere lekkasje og ulik alder på vinduer og dører gir økt risiko og avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som slitte renner, lekkasjer i nedløpsrør, manglende snøfangere og alder på taktekking avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som mangelfull ventilasjon, synlige fuktskjolder, manglende diffusjonssperre og fuktmerker ved avsugsventil gir økt risiko og avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger. Forholdene vurderes samlet til TG2.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som slitasje på overflater, eldre glassfiberdekke og generelt vedlikeholdsbehov. Forholdene vurderes samlet til TG2.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som manglende tilluft, manglende fuktsikring av våtromspanel og fuktpåvirket trevindu avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger. Forholdene vurderes samlet til TG2.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som mangelfullt fall mot sluk og ukjent alder på våtromsbelegg avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger. Vurderes samlet til TG2.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Alderen på tettesjiktet er ukjent og kan overstige anbefalt levetid. Selv om det ikke er registrert fuktavvik, avviker forholdet fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som fuktskjolder rundt ventil, eldre våtromspanel uten fuktsikring og risiko for fuktpåvirkning avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

FIERSKIFTERAPPORT™

7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som mangelfullt fall, ukjent alder og skjemmende slitasjemerker på våtromsbelegg avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Alderen på tettesjiktet er ukjent og kan overstige anbefalt levetid. Selv om det ikke er registrert fuktavvik, avviker forholdet fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.
7.3.2	Vaskerom 2 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som mangelfullt fall, ukjent alder og flekker/slitasjemerker på våtromsbelegg avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger. Forholdene vurderes samlet til TG2.
7.3.3	Vaskerom 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Alderen på tettesjiktet er ukjent og kan overstige anbefalt levetid. Selv om det ikke er registrert fuktavvik, avviker forholdet fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.
9.1.1	1 etasje delvis under terreng Veggens og himlingens overflater
	TG2 – Avvik som innvendig utlekting av terrengvegger, begrenset inspeksjonsmulighet og økt risiko for skjulte fuktforhold avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger og forholdene vurderes samlet til TG2.
9.1.2	1 etasje delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 – Forhøyede fuktindikatorverdier mot grunn gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke er registrert synlige skader. Forholdene avviker fra dagens anbefalte løsninger og vurderes samlet til TG2.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Kombinasjon av eldre og nyere rør, manglende dokumentasjon og lufting via Durgoventil avviker fra dagens anbefalte løsninger og forholdene vurderes samlet til TG2.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Eldre varmtvannsbereder uten slukløsning avviker fra dagens anbefalte løsninger etter NS 3600 og innebærer økt risiko for vannskader. Forholdene vurderes samlet til TG2.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Ventilasjonsløsningen består av eldre, naturlig ventilasjon med begrenset kapasitet og avviker fra dagens anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG2.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 – Drenering betydelig over levetid, fuktmålinger i flere konstruksjoner og sprekker i murverk utgjør et vesentlig avvik med risiko for skjulte og økende skader.
7.3.1	Vaskerom 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG3 – Manglende ventilasjon, skadede overflater, riss i vegger og deformerte himlingsplater utgjør alvorlige avvik som avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600. Forholdene vurderes samlet til TG3.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	1 etasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 – Det er registrert fukt i både mur og treverk, inkludert kritisk høy fukt (22?%) i utlektede konstruksjoner. Dette utgjør alvorlige avvik med risiko for råte, mugg og skjulte skader, og avviker klart fra dagens krav og anbefalte løsninger etter NS 3600.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegler A

Oppdragsnr.

01260048

Selger 1 navn

Anne Karin Jacobsen

Gateadresse

Auståkervegen 2

Poststed

SKUDENESHAVN

Postnr

4280

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Svein Atle Jacobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 01260048

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karin Jacobsen	a77f901dd9506e7c4088e af9280cdc02ae5a7661	23.02.2026 10:23:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 012600048

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Notater

Notater

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

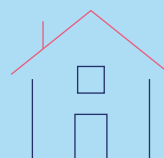
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

AUSTÅKERVEGEN 2, 4280 SKUDENESHAVN

Gnr. 43, Bnr. 189 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260048 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter