

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDEL AV 2-MANNSBOLIG SØRVÅG

Sørvåg 24B, 8290 Skutvik



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	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 Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:60, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Marthinussen Nanna Jenny
Seksjonsnr:	2
Festenr:	1
Andelsnr:	
Tomt:	987m ² m ²
Konsesjonsplikt:	nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	1 721kr + tømning av septik
Forsikringsforhold:	14 068
Ligningsverdi:	487 537
Byggeår:	1955

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.09.25
Forutsetninger:	Overskyet og +10 grader
Oppdragsgiver:	John-Inge Marthinussen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter Surveymast

OM TOMTEN:

Opparbeidet tom med svak helling mot sør, tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Bindingsverkhus, etablert på mursteinsmur. Kledd utvendig med forhudningspapp, utlekting og stående tømmermannspanel. Isolert og kledd med plater og panel innvendig. Taksperer med taktro i tre og stålplater/aluminiumsplater som yttertak. Etasjeskillere i tre med treplank og beleg, platekledning og trekledning som himling under etasjeskillere.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er bygget i 1955, den har vært vedlikeholdt, men kan bære preg av noe manglende vedlikehold de siste årene. Det ble registrert noe skjevhet i tilbygg mot sør, det er åpnet mellom stue og hovedhus slik at stuen ble større. tilbygget er fundamentert på søyler og gulvet heller litt ned mot søylene. Det ble ikke registrert noe fukt i taktro, det tyder på at taket er tett. Boligen er det man kan forvente av en bolig på 70 år.

ANNET:

Markedsprisen på eiendommen vil være lavere enn markedet tilsier, dette fordi det er en vertikaldelt 2-mannsbolig og tomten er ikke eid av hjemmelshaver.

DOKUMENTKONTROLL:

- * Egenerklæring fra oppdragsgiver
 - * Grunnboken
 - * Matrikkel
-

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Loft:

Soverom 1, 13,44m²:

Tapet på vegger, slett malt tak og vinylbelegg på gulv.

Soverom 2, 9m²

Tapet på vegger, slett malt tak og vinylbelegg på gulv.

Soverom 3, 9,83m²

Tapet på vegger, slett malt tak og treplank på gulv.

Lofgang, 13,59m² inkl garderobe:

Malestrie på vegger, malte plater i tak og treplank på gulv.

1 etasje:

Stue, 35m²:

Koreapanel og strie på vegger, malte takplater og vinylbelegg på gulv.

Kjøkken, 9m²:

Tapet på vegger, vinylbelegg på gulv og malte plater i tak

Trappegang, 9m² (inkludert areal i trappegang)

Tapet på vegger, vinylbelegg på gulv og malte plater i tak.

Vindfang, 3,7m²

Trepanel på vegger, vinylbelegg på gulv og slett malt himling.

Bad, 4,77m²:

Vinylbelegg med opprett på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak.

Kjeller:

Vaskerom, 8,67m²

Pussede murvegger, trepanel i tak og ubehandlet betonggulv.

Bod 1. 12,19m²

Pussede murvegger, trepanel i tak og ubehandlet betonggulv.

Bod 2, 5,8m²m²

Tre vegger pusset mur, en vegg i tre (malte plater), slett malt himling.

Bod 3, 5,26m²:

To vegger pusset mur, to vegger i tre, panel himling.

Kjellergang, 7,7m²

En vegg i tre (panel), tre vegger i pusset mur. Betonggulv.

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

Formål for tilstandsrapporten er salg av eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er utbygget med stue og balkong etter byggeår, noe overflater er oppusset etter byggeår.

Overbygd inngangsparti med tilbygg til bad. Enkelte vinduer er byttet etter byggeår.

Balkong er etablert i 2010.

Pipe er renoveret med nytt innvendig rør i 2022, dette er utført av Nordland Mur og Pipeservice as

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4 850 000	
- Fradrag:	1 800 000	
= Teknisk verdi bolig:	3 050 000	3 050 000

Tomteverdi: **150 000 (Festetomt)**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 930 000

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi): 744 000

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er forventet salgssum på eiendommen, der det er tatt hensyn til plassering, tomteforhold og alder på boligen. Markedsverdi forteller den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet;

Boligen og tomtens størrelse tatt i betraktning. Det forutsettes det at opplysninger og dokumentasjon innhentet av takstmann, oppdragsgiver er korrekte.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loft	46m ²				47m ²	
1 etasje	66m ²			8m ²	55m ²	
Kjeller	43m ²					43m ²
SUM BYGNING	155m ²			8m ²	102m ²	43m ²
SUM BRA	155m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Loft:
Soverom 1.
Soverom 2.
Soverom 3.
Loftgang

1 etasje:
Stue
Kjøkken,
Gang
Vindfang
Bad

Kjeller;
Vaskerom.
Bod 1.
Bod 2.
Bod 3.
Trappegang

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-e:

Eiendommen har ikke arealer som har benevnelse BRA-e

MERKNADER OM AREAL:**MERKNADER OM AREAL:**

Generelt

Arealmålingen av bygninger innebærer å måle og beregne en bygnings areal ut fra forhåndsdefinerte kriterier, basert på NS 3940:2023

Areal- og volumberegning av bygninger med veiledning. Arealmålingen er basert og fastsettes etter takstmannens eget skjønn. Ved arealmåling for salg eller avhending av boliger, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles, summeres i BRA og

inndeles i arealtyper.

Målverdig areal med skråtak

Et areal er målverdig når fri høyde er minst 1,90 m fra overkant ferdig gulv til underkant himling og lengde og bredden er på minst

0,60 m.

Det betyr at dersom du har en loftstue med skråtak på to sider, skal det bare registreres målbart areal der høyden i rommet er akkurat

1,90 m med en bredde minst 0,60 m, samt inntil 0,60 m utenfor dette mot skråtaket. Rommet må ha dør/tilkomst og gangbart gulv.

Måling av boliger

BTA (Bruttoarealet) måles helt til bygnings ytterside (utvendig kledning) eller midt i delevegg mellom bruksenheter.

BRA (Bruksarealet) måles innenfor omsluttende yttervegger målt i gulvhøyde.

Måling av arealene er fra befaringstidsdagen, basert på retningslinjer og takstmannens eget skjønn.

Målereglene skal gi best mulig samsvar mellom prosjektert og synlig observerte målinger, med bruk av laser måler.

Arealmålinger som er basert på fysiske oppmålinger etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil byggesakkyndig takstmann ikke kunne måle opp arealer

av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Disse arealene, inklusiv tilhørende vegger skal

medtas i bruksarealet.

Leilighetsskillevegger som er nødvendig for å oppfylle lys- og brannkrav i (TEK) byggeteknisk forskrift, skal ikke medtas i bruksarealet.

Byggesakkyndig takstmann skal opplyse hvorvidt oppmåling er kontrollert opp mot fremlagte tegninger, som vedlegges arealmålingen.

Rommene kan være målverdig selv om bruken er i strid med (TEK) byggeteknisk forskrift. (tidligere eller gjeldene byggeforskrifter)

og mangle godkjenning fra kommunen.

Inndeling av arealer i bolig BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter

kategoriseres som BRA-i

BRA-e (Eksternt bruksareal)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor brukerenheten(e), men som tilhører denne/disse. Dette kan for eksempel være areal som

har adkomst fra fellesareal eller utenfra, som kjellerstue, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom

BRA-i skal legges til i BRA-e, hvis disse ligger vegg i vegg.

BRA-b (Innglasset balkong mv.)

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til

inside av rekkverk, brystning, parapet, etc., av terrasse og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv

GARASJE / UTHUS:

Boligen har ikke garasje

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørn Dypvik**

Tømrer ved Melbu Vidregående skole 81-83, fagbrev som tømrer.

Jobbet som tømrer med boligbygging og rehabilitering fra 85-99, utdannet byggmester i 2012, Startet tømrerbedrift i 1999.

Arbeider med eneboliger, rehabilitering, oppussing, eiendomsutvikling og feltutbygging.

Utdannet takstmann med tilstandsrapport, skadetakst og næringstakst som fagområde.

Har utført og bestått følgende kurs : Stillasbygging, grunnleggende radonkurs, vidregående kurs i prosjektering, inspeksjon og utførende av tiltak mot radon, fallsikring, uavhengig kontroll, HMS og massivtrehusbygging.

Har jobbet som takstmann siden 2019 med fagfelt Tilstandsrapporter og verddivurderinger, skadetakst og reklamasjonstakst, tredjepartskontroll, byggelånskontrollør, byggekontrollør og næringstakst.

07/10/2025



Bjørn Dypvik

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Boligen har grunnmur på hovedhus, på tilbygg er det ringmur på bakken. Tilbygg stue er fundamentert på søyler.

Merknader: Det er ukjent hvordan søyler og grunnmur er fundamentert, ringmur under inngangsparti er fundamentert på bakken slik at det kan synes underkant av ringmur.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Boligen har bindingsverk, vindsperre (forhudningspapp) lufterekt, spikerslag og stående tømmermannspanel

Merknader: Det ble registrert noe skader på kledningen og manglende lufting under kledningen (synlig under balkong og tilbygg)

Manglende musesikring under enkelte kledningsbord på vestsida.

EIERSKIFTERAPPORT™



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

det er byttet noen vinduer etter byggetid, samt ytterdør.

Merknader: Vindu ved balkongdør er knust i ytterste del av glasset, soverom 2 har punktert glass i vinduet.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Boligen har takkonstruksjon av sperrer og hanebjelker som danner himling på loft.

Merknader: Det ble registrert noe mangelfull ventilering av loftkonstruksjonen, det ble i tillegg registrert avføring fra mus.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak er ikke synlig fra bakkenivå, men taktro er synlig fra kaldloft,

Merknader: Taktro var synlig i kald loft, det var ingen synlige svakheter.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanal gjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har loft over 2 etasje, loftet er uinnredet og betraktes som kaldloft

Merknader: Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, loftet er delt med skillevegg og isolert mellom boenhetene.

Brannforskrifter er ikke oppfylt mellom boenhetene da det kun er isolert og ikke godkjent brannvegg mellom boligene.

Manglende brannvegg mellom boliger kan medføre alvorlige konsekvenser ved brann og må utbedres.

Dette må utbedres.

EIERSKIFTERAPPORT™



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.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under intrukket terrasse/balkong.

Det er etablert balkong på sørlige side av boligen, balkongen har trapp ned til bakkenivå.

Det er i tillegg etablert balkong ved inngangspartiet.

Merknader: Trapp ned til bakkenivå har noe råteskader, det anbefales å bytte ut de råteskadde trinnene.



7. Våtrom

7.1 Bad 1 etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1 etasje har platekledd vegger i deler av badet og våtromsplater i dusjsone, himling av malte himlingsplater.

Merknader: Det ble registrert svertesopp i himlingsplater i dusjsone, samt råteskader i underkant av våtromsplatene.

Det ble registrert fukt i vegger i dusjsonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv på bad er av vinylbelegg som er brettet opp mot vegger.

Merknader: Det ble registrert sprekker i vinylbelegg i dusjsone som medfører at fukt trenger inn under belegget, samt at det ble registrert svertesopp og skader på veggplater mot gulv.

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

Membranen er fra ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

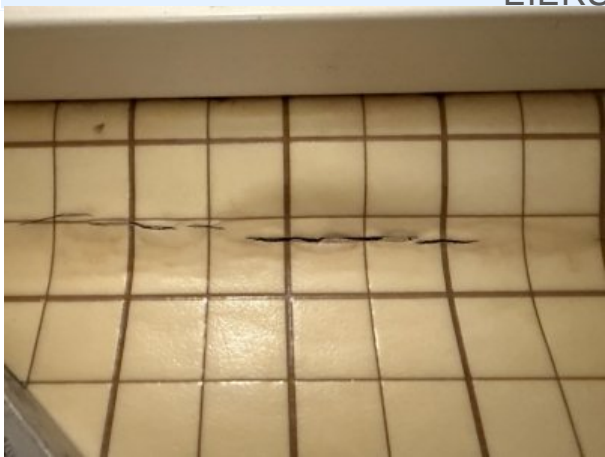
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet har membraner i form av våtromsplater, vinylbelegg og vinyltapet.

Merknader: Bad utenom dusjsone har ikke tilgang til sluk, det ble observert sprekke og missfarge i gulvbelegg og det anbefales ytterligere undersøkelser.
Strakstiltak anbefales.

EIERSKIFTERAPPORT™

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1 etasje****TG 2** 8.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er modernisert etter byggeår, ukjent årstall. Det er installert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

Merknader: En del bruksslittasjer på innredning og noe sprekk i beleggskjøt.

Det ble fuktmålt i utsatte områder i kjøkkenet med tilfredsstillende resultat,

**9. Rom under terreng****9.1 Kjellergang****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjellergang har betongpussede murvegger, platekleddes vegger mot boder og ubehandlet betonggulv.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Gulv i kjellergang er av ubehandlet betong.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Det ble ikke boret hull i utsatte deler av kjellergang siden vegger er av pusset betong

9.2 Kjellerbod**TG 2** 9.2.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Vegger i kjellerbod er av betongpussede vegger og panelkleddede vegger i skillevegger.

Merknader: Det ble registrert noe fukt/saltutslag i veggene mot gulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.2.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i kjellerbod er av ubehandlet betong.

Merknader: Det ble registrert noe saltutslag i gulv kjellerbod

**TG 2** 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger og gulv

Merknader: Utsatte vegger og gulv er av betong og derfor ikke boret hull.



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Anlegget er av ukjent alder.

Merknader: Det anbefales å kontakte godkjent rørleggerbedrift for å kontrollere anlegget.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon fra ventiler i vegger

Merknader: Det er noe mangelfull ventilering av boligen og det anbefales å montere ventiler i vegger i alle rom.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i i flere omganger

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ikke totalrehabilitert

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget er utført i flere omganger. Arbeider som er utført på anlegget er utført av Håkon Apold as. installatør (Håkon Apold as er avviklet)

Merknader: Det er ikke vedlagt samsvarserklæring og installatør er avviklet og eksisterer ikke lenger. Det anbefales å kontakte godkjent installatør for kontroll av anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Eiendommen er en festeeiendom med tinglyst nr (1955/573-4/75 24.04.1955) Festetid 100år.

Ytterlige undersøkelser anbefales gjeldene festeavtale og eierforhold på felles tomt.

Sameiebrøk er oppgitt 1/2

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Alder på grunnmur og ringmur, samt mangelfull fundamentering på ringmur tilsier TG2
2.1	Yttervegger Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Manglende musesikring
3.1	Vinduer og ytterdører Punktvis skader på materialer eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid. Et punktert glass og et knust glass Det er behov for tiltak.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak Dårlig ventilering/lufting Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. * Det bør anbefales ytterlige undersøkelser
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) Alder på takteking og avflassing av overflatebehandling tilsier TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Manglende brannvegg mellom boenhetene tilsier TG2. Det bør anbefales ytterlige undersøkelser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Kombinasjon av alder og råte på materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.
8.1	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje Alder på kjøkken og bruksslittasjer tilsier TG2
9.1.1	Kjellergang Veggenes og himlingens overflater Alder på konstruksjoner i kjellergang tilsier TG2
9.2.1	Kjellerbod Veggenes og himlingens overflater Salt/fuktutslag tilsier TG2
9.2.2	Kjellerbod Gulvets overflate fuktinntregning/avflassing/utfelling (saltutslag)
9.2.3	Kjellerbod Fuktmåling og ventilasjon Det ble registrert fukt i vegg ved gulv i bod.
10.5	Ventilasjon noe manglende ventilering av boligen tilsier TG2

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	Svikt i vedheft ved elastisk fuge, skade på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking. Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	Symptom på avik som svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger, bom i fliser/defekt belegg. Svertesopp registrert. Sluk i badet er plassert i dusjsonen som er avsperrert fra resten av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sprekk i gulvbelegg, fare for fukt inn i konstruksjonen i våtone.