

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED GARASJE

Blåbærmyra 3, 2690 Skjåk



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
14	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
4	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	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.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Embjørg Fallingens dødsbo
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	994 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bismo
Offentl. avg. pr. år:	kr 22 300,- anslått av takstmann
Forsikringsforhold:	Fremtind forsikring
Ligningsverdi:	Ikke undersøkt
Byggeår:	1976

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.08.2026
----------------	------------

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Elin Alice Fallingen

Tilstede under befaringen:

Elin Alice Fallingen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Sentralt beliggenhet i Bismo som er kommunesentrum i Skjåk, med gangavstand til butikker, bank, skole, mv. Tilnærmet flat tomt opparbeidet med busker og plen.

OM BYGGEMETODEN:

FUNDAMENT OG RINGMUR:

Fundament på ringmur av betong og leca.

ETASJESKILLER:

Gulv av trebjelkelag.

YTTERVEGGER:

Yttervegger av bindingsverk kledd utvendig med stående og liggende panel.

TAKKONSTRUKSJON:

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med taktro og papp/ shingeltak.

VINDUER OG DØRER:

Sidehengslet innadslående og fastkarm vinduer med 3 lags glass. Balkongdør og standard ytterdør.

Innerdører, furu fyllingsdører og glatte finerdører.

TERRASSE/ UTEPLASS:

Sørvendt terrasse med utgang fra stue, 33 m².

Sørvendt luftebalkong med utgang fra soverom i 2 etasje, 9 m²

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen er opprinnelig et Moelven ferdighus fra 1976, oppsett av byggemoduler på ferdig grunnmur. Boligen har senere fått tilbygg med funksjonene vindfang/ gang, soverom, utvidet vaskerom, garasje og vedbod.

Bygget fra 1976 er noe preget av alder, slitasje og manglende vedlikehold. I tillegg var det vesentlig mindre krav til isolasjon på 70 tallet. Det anbefales å oppgradere og etterisolere bygningen til dagens standard.

Anbefalt tiltak: Renovering av bad på 2. etasje og utbedring eller ny himling i stue prioriteres.

ANNET:

OPPVARMING:

- Lukket vedovn i stue.
- Luft til luft varmepumpe i stue.
- Stråleovn på bad.
- Panelovner

BRANNVERN:

- Det er montert røkvarsler og brannslukningsapparat.

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok og eiendomsinformasjon fra Statens kartverk, tegninger og byggetillatelser fra Skjåk kommune. Tilsynsrapport fra eltilsynet

EIERSKIFTERAPPORT™

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

1. Etasje.

Vegger: Malte plater og stående furu panel. Ubrennbare plater i garasje.

Himling: Furu panel og folierte himlingsplater. Ubrennbare plater i garasje.

Gulv: Vinyl gulvbelegg på soverom, malt gulv på vaskerom, ellers laminatgulv. Betonggulv i garasje og vedbod.

Loftetasje.

Vegger: Malte og folierte plater.

Himling: Furu panel og folierte himlingsplater.

Gulv: Vinyl gulvbelegg

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1. ETASJE.

BOD:

- Sikringsskap med strøminntak.

WC:

- Gulvmontert wc.
- Servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast.
- Overskap og speil.

VASKEROM:

- Varmtvannsbereder av nyere dato.
- Dusj med blandebatteri, åpent røropplegg.
- Gulvsluk.

STUE:

- Luft til luft varmepumpe.
- Lukket vedovn.
- Skade på himling over vedovn.

KJØKKEN:

- Kjøkkeninnredning av heltre furu og eik.
- Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Stoppekran, funksjonstestet.
- Oppvaskmaskin
- Komfyr med stekeovn
- Kjøleskap

2. ETASJE.

BAD:

Badet har ikke vært brukt på flere år. Det ble ikke borret hull i veggene fra tilstøtende rom. Forøvrig anbefales renovering og oppgradering av badet før det blir tatt i bruk av ny eier.

Følgende utstyr ble registrert:

- Gulvmontert wc.
- Servantskap og servant med blandebatteri.
- Skap og speil over servant.
- Blandebatteri og dusj,
- Gulvsluk.
- Opplegg til vaskemaskin
- Åpent røropplegg.
- Stråleovn.
- Takventil.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tilbygg, ukjent byggeår.

- Garasje
- Vedbod
- Soverom
- Vaskerom
- Vindfang/ gang.

Utskifting av kjøkkeninnredning, ukjent år.

2000 - Utvidelse av terrasse og ny papp/ shingel på tak

2018 - Utbedring etter flom. Gulv i 1.etasje ble revet, uttørket og oppgradert med nytt stubbloft, isolasjon og innvendig gulv av sponplater og laminatgulv. Gjelder entre/ stue, kjøkken, wc, bod og del av vaskerom.

2020 - Ny balkongdør.

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:	4 470 000	
- Fradrag:	2 720 000	
= Teknisk verdi bolig:	1 750 000	1 750 000

Tomteverdi:	350 000
-------------	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 2 100 000
--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):	1 680 000
--	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Eiendommen ligger i et område med velfungerende marked.

Det er sammenlignet prisnivå for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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. Etasje	101	34		33
Loft etasje	48	1		9
SUM BYGNING	149	35		
SUM BRA	184			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1. etasje: Vindfang/ gang, entre/ stue, kjøkken, wc, vaskerom og soverom.
Loftetasje: Trapp/ gang, 3 soverom og bad

BRA-e:

1. etasje: Bod, vedbod og garasje
Loftetasje: Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er bygd sammen med enebolig. Vegger og himling er kledd innvendig med ubrennbare plater. På befaringsdagen var dør inn til vindfang/ gang avstengt og isolert.
Fundament og gulv på grunn, av betong.
Vegger av bindingsverk med stående utvendig kledning.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med taktro og papp/ shingeltak.
Vippeport.
Garasjen er installert med lys og kontakter.

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:

Kjell Arne Jøingsli

Byggmester og takstmann

29/08/2026

Kjell Arne Jøingsli

Kjell Arne Jøingsli

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Støpt ventilert krypkjeller og støpt plate på mark.

Merknader:**TG 1** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Stabil byggegrunn med godt ventilert krypkjeller.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Innadslående sidehengslete og fastkarm vinduer med 3 lags glass fra byggeår.

Balkongdør ble skiftet i 2020.

Ytterdør av heltre eik fra byggeår.

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 nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

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.

Taket er tekket med taktro, papp fra byggeår.

Taket er senere tekket om med papp/ shingel.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taktekingen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvendt terrasse med utgang fra stue, 33 m².

Sørvendt luftebalkong med utgang fra soverom i 2 etasje, 9 m²

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Vaskerom****TG 2** 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 ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

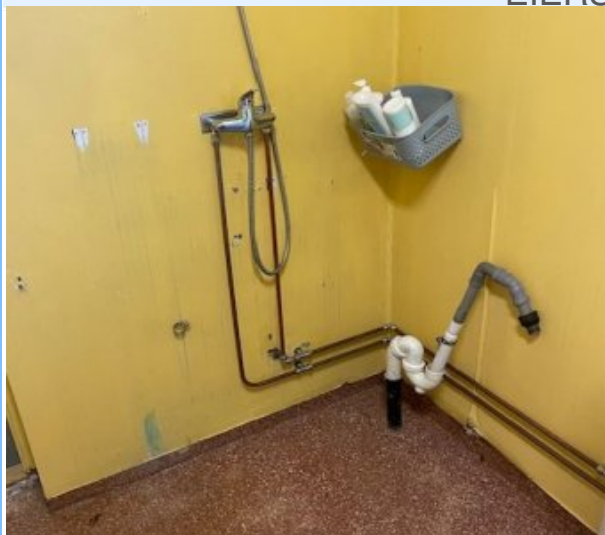
Det er ventiler som kan åpnes.

Plater med våtromsbelegg på vegg og plater med folie i himling.

På vegg bak dusj ble det registrert skader på veggoverflater.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er malt med sklisikker maling, malingen har løsnet ved sluk.

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

Membranen er fra Byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulvbelegg av maling med kvarts for skliskring, på gulv og sokkel. Maling har løsnet ved skluk.
Det ble ikke borret hull for visuell kontroll av baderomsvegg på grunn av veggen er yttervegg og tidligere yttervegg.
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, ingen merknader.

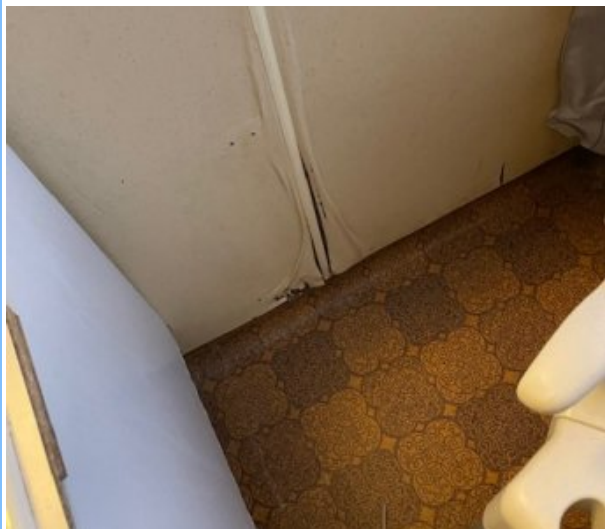
Merknader:**7.2 Bad, 2.etasje****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Plater med foliebelegg på vegg og himling.

Følgende feil og mangler ble registrert:

- Skader på veggoverflater.
- Vindu i våt sone.
- Skade på himling over stråleovn.

Merknader:**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med vinyl gulvbelegg med oppbrett.

Overflater på gulv fremstår i normal god stand. Tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Badet har ikke vært brukt på flere år på grunn av plassering i 2. etasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulv med vinyl gulvbelegg med oppbrett.

Overflater på gulv fremstår i normal god stand. Tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Badet har ikke vært brukt på flere år på grunn av plassering i 2. etasje. Det ble derfor ikke boret hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, ingen merknader.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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.

- Kjøkkeninnredning av heltre furu og eik.
- Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Stoppekran i oppvaskbenk, funksjonstestet.
- Oppvaskmaskin
- Komfyr med stekeovn
- Kjøleskap

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vannrør og stoppekran er funksjonstestet og fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra nyere dato

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom, med sluk i gulv under bereder.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilator på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

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

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer, det ble ikke avdekket avvik med behov for tiltak.
Tilsynsrapport fra eltilsynet ble fremlagt.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

3.1	Vinduer og ytterdører
	Normal levetid på vinduer med trekarm er 30 år. Anbefalt tiltak er å skifte vinduer og ytterdør.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Fukt kan gi økt risiko for mugg og råteskader over tid. Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet. Anbefalt tiltak: Eksisterende veggplater på vegger bak dusj rives, nye baderomsplater monteres med sokkelprofillist.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Fukt kan gi økt risiko for mugg og råteskader over tid. Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet. Anbefalt tiltak: Slip vekk løs overflatebehandling. Reparer skaden med sklisikker epoksymaling.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Fukt kan gi økt risiko for mugg og råteskader over tid. Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet. Anbefalt tiltak: Slip vekk løs overflatebehandling. Reparer skaden med sklisikker epoksymaling.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.1 Bad, 2.etasje Overflate vegger og himling

Fukt kan gi økt risiko for mugg og råteskader over tid.

Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Helrenovering av bad.

- Eksisterende baderomsinventar, rør, gulvbelegg, veggplater og himling rives.
- Vindu rives, og åpning heles utvendig med isolasjon, vindtetting og utvendig kledning.
- Nytt rør i rør opplegg med samleskap fra vaskerom.
- Masterboardplate, varmekabler, fibersparkel og nytt gulvbelegg med oppbrett.
- Ny innvendig kledning på vegg og himling.
- Nytt baderomsinnredning, servant, wc og dusjhjørne.
- Mekanisk baderomsvifte.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.