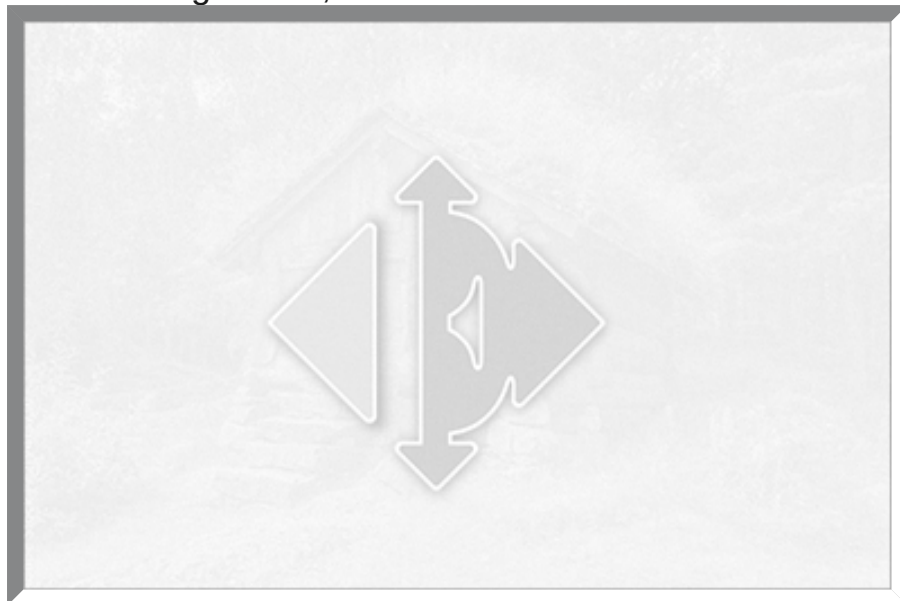


## EIERSKIFTERAPPORT™

## ENEBOLIG

Ebbesvikvegen 181, 5350 BRATTHOLMEN



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | INGEN AVVIK                 |
| 1  | TG 1  | INGEN VESENTLIGE AVVIK      |
| 12 | TG 2  | VESENTLIGE AVVIK            |
| 6  | 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 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:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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>                         |
| <b>TG iu</b> | <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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:45, Bnr: 250 |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Øystein Svendsen |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                  |
| <b>Festenr:</b>              |                  |
| <b>Andelsnr:</b>             |                  |
| <b>Tomt:</b>                 | 1023 m²          |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                  |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG        |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG        |
| <b>Avløp:</b>                | PRIVAT           |
| <b>Regulering:</b>           |                  |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                  |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                  |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                  |
| <b>Byggear:</b>              | 1925             |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 02.10.2025                                                                                                                               |
| <b>Forutsetninger:</b>            | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Øystein Svendsen                                                                                                                         |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Øystein Svendsen                                                                                                                         |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Protimeter MMS3                                                                                                                          |

## OM TOMTEN:

Tomten er på 1 023 m² i skrående terreng. Den er opparbeidet med terrasse, plen og diverse beplantning.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM BYGGEMETODEN:**

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Bygningen har grunnmur i murkonstruksjoner som er pusset utvendig og innvendig. Taktekkingen er av metallplater og skifer. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp i plast. Ytterveggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og det er synlig undertak av panel fra kaldloft.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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 gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1925 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. 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:**

Beliggenhet:

Ebbesvikvegen 181 har en rolig, kystnær beliggenhet på Brattholmen i Øygarden, i et etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til Brattholmen skule, og få minutters kjøring til Straume med Sartor Storsenter og idrettstilbud ved Sotra Arena. Området har bussforbindelser via Straume mot Bergen, og rask adkomst til rv. 555/Sotrabrua gir effektiv pendling. Nærhet til sjø og kyststier gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter i hverdagen.

Takstobjektet:

Enebolig

Oppvarming:

Det er 2 varmepumper i 1.etasje.

Det er vedovn i stue, koks/vedovn i spisestue og vedovn i 2.etasje. Alle disse har fyringsforbud.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet i trapp i 2.etasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:****BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Det er benyttet laminat, teppe, gulvbelegg, parkett og heltre gulvpanel.

Vegger: Det er trepanel, tapet, strie og malte plater.

Himling: Det er malte plater og trepanel.

Det er registrert knirk i gulv flere steder i boligen.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

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

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

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 m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Underetasje | 64    |       |       |     |          | 64       |
| 1.etasje    | 86    |       |       | 33  | 86       |          |
| 2.etasje    | 69    |       |       |     | 67       | 2        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 219   |       |       | 33  | 153      | 66       |
| SUM BRA     | 219   |       |       |     |          |          |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje:

Gang med trapp: 7,6m<sup>2</sup>

Bod 1: 14,7m<sup>2</sup>

Bod 2: 13,2m<sup>2</sup>

Bod 3: 12,6m<sup>2</sup>

Bod 4: 6,1m<sup>2</sup>

Bod 5: 8,8m<sup>2</sup>

1.etasje:

Entre: 1,9m<sup>2</sup>

Bad: 2,8m<sup>2</sup>

Gang: 16,4m<sup>2</sup>

Soverom: 9,1m<sup>2</sup>

Spisestue: 14,9m<sup>2</sup>

Stue: 25,1m<sup>2</sup>

Kjøkken: 9,9m<sup>2</sup>

2.etasje:

Gang med trapp: 6,1m<sup>2</sup>

Kjøkken: 7,1m<sup>2</sup>

Bad: 4,8m<sup>2</sup>

Bod ved bad: 1,9m<sup>2</sup>

Soverom 1: 10,4m<sup>2</sup>

Soverom 2: 10,4m<sup>2</sup>

Soverom 3: 8,5m<sup>2</sup>

Soverom 4: 14,6m<sup>2</sup>

Bod: 4,8m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

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

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m<sup>2</sup>.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

**GARASJE / UTHUS:**

## 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**

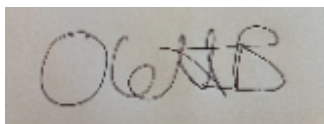
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Henrik Berg**

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

03/10/2025



Ole Henrik Berg

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

Bygningen har grunnmur i murkonstruksjoner som er pusset utvendig og innvendig. Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Det er gulv mot grunn av betong og oppforet tregulv.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Merknader:** Det er registrert malingsavskalling og saltutslag i kjeller som tyder på fuktinnsig fra terreng. Jevnlig observasjon anbefales.

Det er påvist sprekk i grunnmur i underetasje. Jevnlig observasjon anbefales og tiltak kan ikke utelukkes.

Det er registrert mit/stripet borebille i panel og i etasjeskiller. Det anbefales å behandle hele huset for mit/stripet borebille for å forhindre svekkelser i konstruksjoner.

Det er registrert råte i tregulv flere steder. Utskiftning og utbedringer må påregnes.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak for utbedring av drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetasjen er avgjørende for nødvendigheten av tiltak.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

**Merknader:**



## EIERSKIFTERAPPORT™

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Over grunnmur er det yttervegger av trekonstruksjoner (tømmervegg) fra byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år

**Merknader:** Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og tilliggende konstruksjoner. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og avskalling/slitasje på enkelte kledningsbord. Det må påregnes utskiftning av kledning innen rimelig tid.

Det er påvist avskalling/slitasje på enkelte kledningsbord.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

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

Det er 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Vinduer:

Det er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011, 2010, 2006, ca 1995 og 1973.  
Det er ett-lags glass i underetasje, antatt fra byggeår.

## Dører:

Det er malt ytterdør.  
Det er malt altandør.  
Det er eldre boddør i underetasje.

Vinduene, ytterdør, boddør og altandør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.  
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjening, vedlikehold m.m.  
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

**Merknader:** Det er registrert flere punkterte vinduer.  
Det er påvist råte, kondens og malingsavskalling på flere vinduer.  
Et av vinduene i spisestue er sprukket.

Eldre vinduer og boddør må byttes.

TG3 vurderes med bakgrunn i antall punkterte vinduer, alder og tilstand.

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

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

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

**Merknader:** Det er påvist tegn/symptom av mit/stripestrekk i bærende konstruksjoner/taksperr. anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang/tilstand og vurdere riktig tiltak.

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen et risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

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

Undertaket antas å være i fra 1925  
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er yttertekking av skifer og metallplater. Det er undertak av trepanel.

Det er takrenner og nedløp i plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Merknader:** Taktekkingen er av eldre dato. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Blytekking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns tekking på eldre konstruksjoner.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. For å forhindre ulykker og skader anbefales det å montere snøfanger på begge sider av taket.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen, undertak og renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er kaldloft med tilgang fra 2.etasje.

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er registrert rennemerker og sprekker på pipe. Det anbefales utbedring/oppgradering av pipe. Hjemmelshaver informerer om at pipene har fyringsforbud.

Det er registrert manglende ventilasjon på loft. Hjemmelshaver informerer om at om vinteren kondenserer det på loftet. Utbedring av ventilasjon på loft anbefales for å forhindre kondens og forbedre luftsirkulasjonen.

Det er registrert fuktmerker i drager, taksperr og undertak.

Vektprosent i trevirke er målt i drager, undertak og i taksperr.

- Høyeste måling viste vektprosent på 21,8%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fukt i konstruksjoner på loft for å avdekke omfang og vurdere riktig tiltak.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

## 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.

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.

Det er altan med tilkomst fra gang på ca 33m<sup>2</sup>. Rekkverk av liggende panel.

**Merknader:** Rekkverkshøyden på altanen er målt til 83 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1.etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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.

Det er bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

Toalett, dusjkabinett, håndkletørker, vegghengt ovn og innredning med nedfelt servant.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Det er vindu og dør i våtsone som kan øke vedlikeholds- og utskiftningsintervallet.

Det er naturlig ventilasjon på bad med ventil i vegg. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det bør monteres elektrisk vifte.

Det er ikke metallist under baderomsplater og det er påviste avvik i skjøter.

Forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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 flekker eller andre skader.

Det er gulvbelegg på gulv uten gulvvarme.

**Merknader:** Forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

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

Membranen er fra Ukjent årstall

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk og det er gulvbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er tømret vegg rundt hele badet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

**Merknader:** Det er påvist rust på skruer i sluk som kan svekke klemringen og øke risikoen for lekkasje.

Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone bak dusjkabinett som medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Tettesjiktet har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Det er bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegg og delvis i tak.

Inneholder:

Badekar, innredning med nedfelt servant og toalett

**Merknader:** Det er registrert ufagmessig arbeid på baderomsplater og utettheter i våtsone ved badekar.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er gulv med gulvbelegg uten gulvvarme.

**Merknader:** Det er påvist feil fall på gulv. Vannet renner vekk fra sluk på deler av badet.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i fallforhold og tilstand.

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent årstall  
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk og det er gulvbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er tømret vegg rundt hele badet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

**Merknader:** Det er registrert ufagmessig arbeid på baderomsplater og utettheter i våtsone ved badekar.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder, observasjoner og tilstand.

**8. Kjøkken**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**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.

Kjøkken med slette fronter, benkeplate av heltre og fliser på vegg over benkeplate, inneholder:  
Oppvaskmaskin, vask, komfyr, ventilator og kombiskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

**Merknader:** Det er registrert slitasje på fronter.  
Det er registrert fuktmerker og slitasje på benkeplate

Lokale utbedringer må påregnes.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

**8.2 Kjøkken 2. etasje****TG 3** 8.2 Kjøkken 2. 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.

Eldre kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, inneholder:  
Vask.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask og på gulv rundt sokkel list.

**Merknader:** Det må påregnes utskifting eller full oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon, sikkerhet og brukervennlighet.

TG3 vurderes med bakgrunn i manglende bruksfunksjoner som forventes på et kjøkken.

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid på kobberør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk av plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Hovedstoppekran plassert i underetasje ved varmtvannsbereder.

**Merknader:** Det er påvist irr på vannrør og kobberør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder i bod ved bad i 2.etasje på 116 liter fra 2003.  
Det er varmtvannsbereder i underetasje på 190 liter, fra 2021.

**Merknader:** Varmtvannsberederne er ikke lekkasjesikret. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank i 2.etasje er over 20 år. En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på varmtvannsbereder i 2.etasje og manglende lekkasjesikring.

**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.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1.etasje og elektrisk vifte på bad i 2.etasje. Det er ventiler i noen vegger og noen vinduer.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Det mangler tilluftsventiler i flere rom for varig opphold utover åpningsvindu. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventiler i rom for varig opphold.

**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 2015

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1925

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 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.

Det er skru- og automatsikringer i sikringsskap som er plassert i trapp i 2.etasje.

Det er fremlagt BKK kontroll fra 2015 der det ikke ble funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging.

Hjemmelshaver informerer om at det ikke er utført arbeid på det elektriske anlegget etter tilsynet/kontrollen av BKK.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det mangler rekkverk og håndløper i trapp til underetasje. Det mangler håndrekke i trapp til 2.etasje. Det er for store åpninger i rekkverk og for lavt rekkverk i 2.etasje. For å tilfredsstille dagens krav må avvikene utbedres.

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

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr 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).

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen eller egenerklæring til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

|       |                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
|       | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.                           |
| 2.1   | Yttervegger                                                                   |
|       | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.                           |
| 4.1   | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                              |
|       | TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.                                    |
| 4.2   | Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)                                 |
|       | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.                           |
| 5.1   | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                |
|       | TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.                                    |
| 6.1   | Balkonger, verandaer og lignende                                              |
|       | TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.                                   |
| 7.1.1 | Bad 1.etasje Overflate vegger og himling                                      |
|       | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.                           |
| 7.1.2 | Bad 1.etasje Overflate gulv                                                   |

## EIERSKIFTERAPPORT™

|      |                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | TG2 vurderes med bakgrunn i alder.                                                              |
| 8.1  | Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje                                                             |
|      | TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.                                                      |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                             |
|      | TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.                                             |
| 10.2 | Varmtvannsbereder                                                                               |
|      | TG2 vurderes med bakgrunn i alder på varmtvannsbereder i 2.etasje og manglende lekkasjesikring. |
| 10.5 | Ventilasjon                                                                                     |
|      | TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventiler i rom for varig opphold.                         |

## EIERSKIFTERAPPORT™

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                              |
|                                 | TG3 vurderes med bakgrunn i antall punkterte vinduer, alder og tilstand.           |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 7.1.3                           | Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                         |
|                                 | TG3 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.                  |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-  |
| 7.2.1                           | Bad 2.etasje Overflate vegger og himling                                           |
|                                 | TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.                                |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-  |
| 7.2.2                           | Bad 2.etasje Overflate gulv                                                        |
|                                 | TG3 vurderes med bakgrunn i fallforhold og tilstand.                               |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-  |
| 7.2.3                           | Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                         |
|                                 | TG3 vurderes med bakgrunn i alder, observasjoner og tilstand.                      |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-  |
| 8.2                             | Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje                                                |
|                                 | TG3 vurderes med bakgrunn i manglende bruksfunksjoner som forventes på et kjøkken. |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |