

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

Slettåsvegen 1250, 2432 Slettås



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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.



Byggmester
Søndre Lillebo AS

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:29, Bnr: 214
Hjemmelshaver:	Henning Thoug og Aud Johnsen Thoug
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2029 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Området er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	1 204 600,-
Byggeår:	1923

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.01.2026
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. På befaringsdagen var det snø rundt boligen, samt på taket og på uteområdet.
Oppdragsgiver:	Henning Thoug
Tilstede under befaringen:	Henning Thoug (på deler av befaringen)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Flat tomt, opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårdsplass med oppstillingsplass for flere biler.

Støy:

Ifølge Statens vegvesens vegkart over støysoner, ligger boligen i gul sone. Det betyr at man må forvente noe støy fra fylkesvegen.
Gul sone betyr en forventet støy på ca. 55-65dB.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med lav til moderat radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig delvis oppført på kjellervegger av støpt betong og lettklinkerblokker. Deler av boligen har ringmur av betong og krypekjeller. Yttervegger av laftet tømmer og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Enkelte bygningsdeler har utløpt/ kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.
For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:
Lukkede vedovner i stuer, med brannplate på gulv.
Varmepumpe i stue.
Panelovn på bad.
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Hullboring:

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2, skal det bores hull fra tilstøtende rom for våtrom og rom under terreng, og kontrolleres for fukt inne i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone og i rom under terreng kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

• vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg, slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • innerdører • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre, slik som hvitevarer • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:
- Rapport fra tilsyn på fyringsanlegget den 26.09.2025 (ingen registrerte avvik).

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Overflater av laminat, betong, tregulv, teppe og belegg.

Vegger: Overflater av trepanel, pusset/ upusset mur, MDF-plater, tapet og laftet tømmer.

Himling: Himling av trefiberplater og trepanel.

Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med benkeplate og nedfelt servant.

- Plassbygget dusjnisje.
- Gulvmontert toalett.
- Avtrekksvifte i yttervegg.
- Panelovn på vegg.

Merknader:

Innredningen har normal slitasje, alder og bruk tatt i betraktning.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under deler av befaringen, og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 1957- Tilbygg mot vest og øst.

Ca. 1995:

- Utgraving/ utvidelse av kjeller.
- Nye innvendige vann- og avløpsrør.
- Nytt sikringsskap.
- Rehabilitering av skorstein.
- Nytt bad og kjøkken.
- Utskifting av etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje over kjøkken.

Ca. 2000- Nytt yttertak og takrenner.

Ca. 2021- Nytt gulv i stue og kjøkken.

Ca. 2021- Ny varmepumpe i stue.

Ca. 2025- Ny vedovn i stue.

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
Kjeller	38 m²			
1. etasje	92 m²			32 m²
2. etasje	68 m²			
SUM BYGNING	198m²			32 m²
SUM BRA	198 m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		154 m²		
SUM BYGNING		154 m²		
SUM BRA	154 m²			

BRA-i:

- Kjeller: Boder og teknisk rom.
1. etasje: Entré/ trapperom, stue, kjøkken, boder.
2. etasje: Gang/ trapperom, treningsrom, soverom og bad.

BRA-e:

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Boligen har varierende veggtykkelser og mye delevegger, som gjør arealmåling vanskelig. Oppgitt areal kan ha mindre avvik.

Deler av areal var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900.

Totalt gulvareal er målt til 209 m² (198 m² Bruksareal + 11 m² Ikke målbart areal).

Rom uten målbart areal er lokalisert i kjeller og i 2. etasje.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under. Det anbefales at bygningen kontrolleres ytterligere om det ønskes en mer detaljert beskrivelse.

Garasjebygg oppført i flere etapper fra ca. 2000.

Garasjebygget er oppført på støpt ringmur av betong. Deler av garasjen har støpt gulv av betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at deler av garasjen er isolert.

Garasjebygget har vedlikehold/- oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid/ kostnader for å sette bygningen i stand.

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:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

28/01/2026



Sondre Lillebo

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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av kjellervegger av betong og lettklinkerblokker. Deler av boligen har ringmur av betong.

Funksjon på drenering ble kontrollert innvendig i kjelleretasjen.

Merknader: Ringmur og kjellervegger under terreng har sprekkdannelser flere steder.

Drenering:

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering på drenering av kjelleren.

Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år.

Ved fuktsøk og fuktmåling i kjelleretasjen, ble det påvist indikasjon på fuktinntrenging ved nedre deler av yttervegg. Hjemmelshaver opplyser at kjelleren kan være fuktig ved snøsmelting og ved store nedbørsmengder.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Bilde viser sprekkdannelser i ringmur. Bilde er tatt ved overbygget inngangsparti.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Boligen har krypekjeller under entré/ trapperom, under bod mot sørvest og under deler av stue og kjøkken. Skader på etasjeskille mot 1. etasje er beskrevet i dette punktet.

Merknader: Påvist råteskade i bjelkelag mot 1. etasje i kjellerrom mot nordøst.

Krypekjeller under entré/ trapperom og krypekjeller under bod mot sørvest, er ikke fullstendig kontrollert grunnet manglende adkomst.

Bilde viser råteskade i etasjeskille.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet kontrolleres ytterligere, når snøforholdene gjør det mulig. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmuren og dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

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

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.

Hjemmelshaver opplyser at opprinnelig del har yttervegger av laftet tømmer, og tilbyggene er oppført i bindingsverk. Yttervegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Bunnstokk i yttervegg har råteskader og tegn etter aktivitet av insekter. Bunnstokk er kun synlig fra kjeller. For å kunne kontrollere tilstanden på hele ytterveggen, må ytterkledningen demonteres.

Ytterkledningen har ikke ventilering/ lufting, og har punktvis råteskader.

Ytterkledningen har utgått forventet levetid.

Bilde viser råte- og insektskader i bunnstokk.

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

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer:

Boligen har vinduer med varierende årstall. Det ble påvist vinduer fra 2020 og 1995. Øvrige vinduer har ukjent årstall.

Vinduer med produksjonsår fra 2020 og 1995 har to-lags glass. Øvrige vinduer har enkle glass med varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt. Produksjonsår fra 2016.

Terrassedør med glassfelt. Produksjonsår fra 1997.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Flere vinduer lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Ett vindu i kjelleretasjen har knust glass.

Vinduer i kjelleretasjen er preget av fuktpåkjenninger, og hadde skadelig høye fuktverdier på befaringsdagen.

Ytterdører:

Terrassedør har justeringsbehov.

Annet:

Vinduer har ikke beslag i overkant av vinduene. Flere vinduer har ikke beslag i underkant, og det er påvist råteskader i vannbrett.

Enkelte vinduer er plassert slik at de ikke vurderes som sikre mot fuktinntrenging.

Forventet levetid vurderes utløpt for vinduer med enkle glass og varevindu. Over halvparten av forventet levetid er utløpt for øvrige vinduer, bortsett fra vinduer med produksjonsår fra 2020.

Bilde viser vindu med knust glass i kjelleretasjen.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra inne på tilgjengelige kaldloft. Gjennomføringer er kontrollert fra inne i boligen.

Merknader: Takkonstruksjon/ kaldloft har begrenset mulighet for ventilering/ lufting.

Takkonstruksjon har påviste fuktskjolder ved tidligere- og nåværende gjennomføring av skorstein.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 2000

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader: Over halvparten av forventet levetid er utløpt på yttertaket og takrenner.

Yttertak og takrenner var tildekket med snø på befaringsdagen, og kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert.

Yttertaket har ikke snøfangere.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Boligen har kaldloft over deler av boligen. Kaldloft er tilgjengelig via loftsluker.

Kaldloft over boden mot vest ble ikke kontrollert, da det ikke ble påvist noen inspeksjonsmulighet på befaringsdagen.

Merknader: Kaldloft er kun kontrollert fra loftsluke, siden kaldloft ikke har gangbart gulv, eller hadde mye lagret inventar.

Det ble påvist museekskrementer på samtlige kontrollerte kaldloft.

Kaldloft over bad og soverom mangler isolasjon der tidligere skorstein var.

Bilde viser eksempel på museekskrementer på kaldloft.



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.

Boligen har overbygget terrasse ved inngangsparti på ca. 6 m², og terrasse mot vest på ca. 26 m², hvorav ca. 16 m² er overbygget med tak.

Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Terrassene var på befaringsdagen delvis tildekket med snø, og overflatene er dermed ikke fullstendig kontrollert.

Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverket ble målt til ca. 920 mm, minstekravet etter dagens krav er 1000 mm.

7. Våtrom

EIERSKIFTERAPPORT™

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflate av belegg og tapet på vegger. Trefiberplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele. Bruksslitasje, riper og hakk på overflater forekommer.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

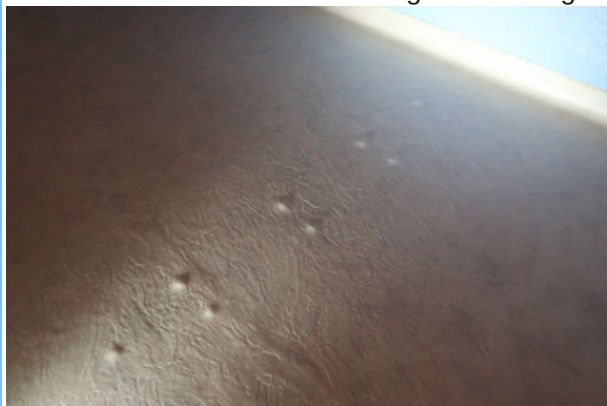
Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Merknader: Fallforhold på gulv tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det ble påvist lokalt fall til sluk inne i dusjonen, øvrig gulv har varierende fallforhold.

På befaringsdagen ble det påvist merker/ forhøyninger i gulvbelegget fra innfesting av gulvbeleggets underlag.

Bilde viser merker etter innfesting av underlag for gulvbelegg.

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

Membranen er fra 1995

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med gulvbelegg klemt under klemring.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Forventet levetid på membran av veggvinyl er ca. 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Forventet levetid på tettesjikt er utløpt.

Gjennomføring av vannrør ved toalett fremstår ikke som vanntett.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste skadelig høye fuktverdier.

Bilde viser gjennomføring av vannrør ved toalett.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1995

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 med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- frysenskap.

Ventilator over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i normal stand, med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører.

Innredningen har svelleskader på skapfronter i nærheten av vask og oppvaskmaskin.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap ved fuktsøk.

Bilde viser svelleskader på skapfronter.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasjen har veggoverflater med støpt betong, plater av treull og pussede lettklinkerblokker. Himling av trepanel/ stubbloft i hele kjelleretasjen.

Merknader: Vegger har sprekkdannelser og fuktskjolder (tidligere beskrevet under punkt for grunnmur og drenering).

Trepanel, etasjeskille og stubbloft har råteskader (tidligere beskrevet under punkt for krypekjeller).

I kjelleren er det en vegg av jordmasser som ikke er sikret mot ras/ utgliding. Hjemmelshaver opplyser at denne har stått stabilt siden kjelleren ble gravd ut.

Bilde viser vegg av jordmasser som ikke er sikret.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater av betong i hele kjelleretasjen.

Merknader: Overflaten har sprekkdannelser.

Bilde viser eksempel på sprekkdannelse i gulv.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommene i kjelleren er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Ventilasjonsmuligheten i kjelleretasjen vurderes som ikke tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det var kondensering på vinduene på befaringsdagen. Ved fuktmåling i nedre del av yttervegg mot terreng, ble det påvist skadelig høye fuktverdier.

Bilde viser fuktmåling i nedre del av yttervegg mot terreng.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995

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.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Avløpsrør:

Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp via vakuumentil på bad. Lufting skal i utgangspunktet føres over tak.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Hjemmelshaver opplyser at sluk i kjelleretasjen ikke fører til infiltrasjonsanlegg, men er kun ført direkte til terreng.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Bilde viser utstyr som ikke er tilkoblet avløpssystemet til boligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter plassert i kjeller.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tettesjikt.
Varmtvannsberederen anses derfor ikke som lekkasjesikret.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via veggventiler i bod mot nordvest og i kjeller, samt tilluft via ventil i vindu i entré/ trapperom, kjøkken, bad og i soverom mot nordvest i 2. etasje.

Merknader: Flere oppholdsrom har ikke noe ventilasjonsmulighet utover åpningsbare vinduer.
Badet mangler tilluftsventilering.

Bilde viser manglende spalte under innerdør til badet.

EIERSKIFTERAPPORT™

**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 ca. 2007

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller.

Ledningsnett i hovedsak av åpent anlegg.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at anlegget ble skiftet ut i 1995.

Hjemmelshaver opplyser at det var el-kontroll på anlegget i ca. 2007. Det er ikke opplyst om noen utestående mangler eller avvik.

Sikringsskapet mangler enkelte deksler/ kapslinger ved sikringer. Manglende deksler/ kapslinger kan medføre økt risiko for berøringsfare på strømførende ledninger. Forholdet anbefales gjennomgått og utbedret av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer på eventuelt utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Eventuelle manglende samsvarserklæringer, innebærer usikkerhet om arbeidene er utført forskriftsmessig, og det kan forekomme mangler og skjulte feil på anlegget. Manglende dokumentasjon kan også medføre redusert verdi ved videresalg.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt. Det kan være viktige opplysninger som bygningssakkyndig ikke har fått tilgang på, og bygningsdeler som burde vært ytterligere kontrollert. Hjemmelshaver opplyser at salget skal gå via megler, og det er meglers ansvar å innhente egenerklæring.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

2. etasje har ikke noe godkjent rømningsvei. Vinduer i 2. etasjen er for små til å være godkjent rømningsvindu etter dagens forskrifter. Manglende godkjent rømningsvei medfører begrenset mulighet for rømming ved brann. Det anbefales at minst ett vindu i 2. etasje endres til godkjent rømningsvindu.

Innvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav.
Trapp ned til kjeller mangler både rekkverk og håndløper.
Trapp opp til 2. etasje mangler håndløper på vegg og har for store mellomrom mellom rekkverksspiler.
Rekkverk i 2. etasje er for lavt etter dagens krav. Minstekravet etter dagens forskrift er 900 mm, på befaringsdagen ble rekkverket målt til 880 mm.
Manglende håndløper og rekkverk i trapp samt for lavt rekkverk i 2. etasje, kan utgjøre en risiko ved bruk, og kan medføre personskade ved fall.

HMS:

Eiendommen har en støttemur som er over 500 mm over terreng. Høydeforskjeller over 500 mm skal etter dagens regelverk sikres med rekkverk.

Utvendige trapper mangler også rekkverk.

Risiko: Manglende rekkverk gir økt risiko for fallskader.

Konsekvens: Fall fra støttemur kan medføre personskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Yttertak, takrenner og terrengforhold ble ikke fullstendig kontrollert på befaringsdagen, grunnet snøforholdene. Manglende undersøkelser på befaringsdagen øker risikoen for at mulige skader ikke ble påvist og opplyst i rapporten. En konsekvens av manglende undersøkelser er at kjøper ikke får et korrekt eller fullstendig bilde av bygningens faktiske tilstand. Bygningsdeler som ikke ble fullstendig kontrollert på befaringsdagen, bør kontrolleres ytterligere av fagperson når dette blir mulig.

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Sprekkdannelser i grunnmur og i kjellervegger har karakter som er forenelig med bevegelser i grunn. Fuktskjolder og målbart høyere fuktverdier ved nedre del av kjellervegger er forenelig med sviktende drenering. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Fuktinntrenging i kjeller øker faren for fuktrelaterte skader i kjelleren. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Sviktende drenering kan medføre behov at dreneringen må skiftes ut. Anbefalt tiltak: Det anbefales at sprekkdannelser i grunnmur og fuktskjolder i kjeller kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Årsak: Begrenset lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Takkonstruksjonen er underdimensjoner sammenlignet med dagens krav til stivhet og styrke. Fuktskjolder er forenelig med fuktpåkjenninger. Risiko: Begrenset lufting av takkonstruksjon kan medfører skader på konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader. Redusert bæreevne kan medføre deformasjoner i konstruksjonen ved høy belastning. Fuktskjolder kan være indikasjon på fuktproblematikk i takkonstruksjon/ kaldloft. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilerings/ lufting av takkonstruksjonen, samt forsterkning av konstruksjon. Fuktskjolder kan innebære at takkonstruksjon kan kreve behov for utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på takteking og takrenner er utløpt. Manglende snøfangere samsvarer ikke med dagens krav til sikring av yttertak. Risiko: På grunn av at over halvparten av forventet levetid er utløpt, er det økt risiko for at lekkasjer kan oppstå. Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen. Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø raser ned fra tak. Konsekvens: Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av yttertak må påregne innenfor den forventede levetiden til taktekingen. Manglende kontroll av yttertaket på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket. Ras fra yttertak har potensiale for å skade personer som oppholder seg rundt boligen og kan påføre takrenner belastningsskader. Anbefalt tiltak: Det anbefales at yttertaket sikres mot ras. Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Museekskrementer på kaldloft, tilsier at det er/ eller har vært aktivitet av mus på kaldloftet. Manglende isolering på kaldloft samsvarer ikke med dagens krav til isolering og tetting. Kaldloft over boder mot vest og kaldloft uten gangbart gulv kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert. Risiko: Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, spre sykdommer og lage irriterende lyder. Manglende isolering på kaldloft kan medføre fuktskader på konstruksjonen. Manglende kontroll av kaldloft øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen. Konsekvens: Mus på kaldloftet medfører utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak. Manglende isolering på kaldloft medfører behov for utbedring. Manglende kontroll av kaldloftet på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av kaldloftet. Anbefalt tiltak: Det anbefales at omfanget av skadedyr vurderes av skadedyrbekjemper. Det anbefales at kaldloftet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Snøforholdene resulterte i begrenset kontrollmulighet av overflater. Rekkverkshøyde samsvarer ikke med dagens krav. Risiko: Det kan være avvik ved terrassen som ikke ble påvist og avdekket på befaringsdagen grunnet snøforholdene. For lavt rekkverk øker faren for fall fra terrassen. Konsekvens: Det kan være avvik ved terrassen som kan kreve utbedring. Fall fra terrassen kan medføre personskade. Anbefalt tiltak: Terrassen anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da snøforholdene gjør dette mulig. Det anbefales at rekkverket høynes til dagens krav til rekkverkshøyde.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Fallforhold tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Bevegelser i konstruksjon og slitasje over tid kan forklare synlig innfesting av gulvbeleggets underlag. Risiko: Manglende fall mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje. Vedvarende påkjenning fra innfestinger i gulvbeleggets underlag kan medføre at utettheter oppstår. Konsekvens: Lekkasjevann fra toalett, vask eller forbruksvann som spruter utenfor dusjonen, ledes ikke nødvendigvis til sluk. Synlig innfesting av gulvbeleggets underlag kan kreve utbedring dersom forholdet utvikler seg. Anbefalt tiltak: Det anbefales at fallforhold på gulv utbedres i samråd med fagmann. Dette gjøres ofte sammen med en oppgradering av hele våtrommet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt. Slitasje over tid kan forklare utetthet rundt rørgjennomføring. Risiko: Utgått forventet levetid på membranløsning/ tettesjikt, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå. Utetthet rundt gjennomføring i gulvbelegget øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjon kan oppstå. Konsekvens: Utløpt forventet levetid på membran/ tettesjikt medfører at tettesjiktet må skiftes ut i nær fremtid. For å skifte membran/ tettesjikt må våtrommet bygges opp på nytt. Utetthet ved gjennomføring medfører behov for utbedrende tiltak. Anbefalt tiltak: Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Svelleskader er forenelig med fuktpåkjenninger over tid fra vask og oppvaskmaskin. Risiko: Videre fuktpåkjenning kan føre til økt omfang av svelleskader. Konsekvens: Forholdet medfører redusert estetikk og kvalitet på kjøkkeninnredningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales at skadede skapfronter skiftes ut/ repareres.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring og støttemurer under terreng. Sprekkdannelser i vegger mot terreng er forenelig med jordtrykk og bevegelser i grunn. Risiko: Manglende sikring av jordmasser i kjeller gir økt risiko for at utgliding av jordmasser kan forekomme. Videre bevegelser i konstruksjonen kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og etablering av sikrende tiltak. Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales at kjellerveggene under terreng kontrolleres av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedrende tiltak.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate Årsak: Sprekkdannelser i gulv er forenelig med bevegelser i konstruksjon. Risiko: Videre bevegelser i konstruksjonen kan føre til økt sprekkdannelse. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales at konstruksjon kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon Årsak: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensering på kalde overflater. Ventilasjonsløsningen er ikke i henhold til dagens anbefalinger. Risiko: Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan medføre økt risiko for fuktbelastning i kjelleretasjen. Kondensering kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftningen i kjelleretasjen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Årsak: Manglende lufting av avløp over tak samsvarer ikke med dagens krav. Avrenning direkte til terreng fra sluk og vask i kjelleren samsvarer ikke med dagens krav til avløp fra private avløpsanlegg. Risiko: Manglende lufting av avløp over tak øker risikoen for at lukt fra avløpsanlegget kan trenge inn i boligen, og at dårlig avrenning fra avløpsrør kan oppstå. Manglende tilfredsstillende avløp øker risikoen for mulige pålegg fra kommunen om utbedring. Konsekvens: Manglende lufting av avløp kan resultere i lukt fra anlegget, samt behov for utbedring. Forholdet medfører at kommunen kan pålegge utbedring av avløpsanlegget i kjelleren. Anbefalt tiltak: Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring. Risiko: En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring. Konsekvens: Manglende lekkasjesikring kan resultere i fuktskader ved en eventuell lekkasje. Anbefalt tiltak: Det anbefales at varmtvannsberederen lekkasjesikres iht. anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.
10.5	Ventilasjon Årsak: Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Risiko: Manglende ventilasjonsmulighet kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader i boligen. Manglende lufttilførsel til rom med avtrekksvifte kan medføre at avtrekksviften ikke fungerer tilfredsstillende. Konsekvens: Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan medføre at inneklime i boligen blir reduser, og kan være medvirkende til fuktskader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i boligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.2 Krypekjeller

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med råteskader i treverket.

Risiko: Råteskade kan utvikle seg videre og reduserer bæreevnen i konstruksjonen.

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av råteskadede bygningsdeler.

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på krypekjelleren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at konstruksjonen åpnes lokalt for å kontrollere omfanget av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet for deler av krypekjelleren som ikke er tilgjengelig for kontroll.

Priskonsekvens gjelder for ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dette for å kunne gi en riktig kostnadsvurdering av skaden.

Priskonsekvens gjelder ikke for selve utbedringen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

2.1 Yttervegger

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning og angrep av insekter har gitt forhold som er forenelig med skadene i treverket.

Slitasje over tid kan forklare punktvis råteskader på ytterkledningen.

Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

Risiko: Råteskade og insektangrep kan utvikle seg videre og reduserer bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Manglende kontroll av hele ytterveggen på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av ytterveggen.

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Råteskader kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Forventet levetid på ytterkledningen er utløpt. Utskifting av ytterkledning må påregnes i nær fremtid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfanget av de påviste skadene. Ytterligere kontroll anbefales utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Priskonsekvens gjelder for ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dette for å kunne gi en riktig kostnadsvurdering av skaden.

Priskonsekvens gjelder ikke for selve utbedringen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Mekanisk påkjenning kan forklare knust glass i kjellervindu. Fuktpåkjenning fra luftfuktighet i kjeller og fra manglende beslag utvendig, kan forklare skadelig høye fuktverdier i vinduskarmer i kjelleretasjen. Manglende beslag i forbindelse med dører og vinduer, samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på vinduer med enkle glass vurderes som utløpt. Justeringsbehov er forenelig med normal elde og slitasje. Risiko: Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå. Vedvarende fuktpåkjenning på vinduer i kjelleretasjen øker risikoen for at råteskader oppstår. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake skader. Utgått/ kort levetid på vinduer og terrassedør øker risikoen for at de må skiftes ut. Konsekvens: Forholdene innebærer at vindu med knust glass må skiftes ut. Utgått/ kort gjenværende forventet levetid på vinduer og terrassedør, medfører at øvrige vinduer og terrassedør må skiftes ut i nær fremtid. Manglende beslag og råteskader på vannbrett medfører behov for utbedring/ utskifting. Anbefalt tiltak: Knust vindu anbefales utskiftet. Øvrige vinduer og tettedetaljer anbefales kontroller av fagkyndig. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring/ utskifting. Prisvurdering gjelder for utskifting av knust vindu i kjelleretasjen, og råteskadede vannbrett.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.