

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

Øvre Østlia 3, 2440 Engerdal



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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



Byggmester
Søndre Lillebo AS

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:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 203
Hjemmelshaver:	Henning Barmo Flobak
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	937 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Området er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Tryg forsikring.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.11.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte innvendige bygningsdeler. Terrasse og yttertak var på befaringsdagen delvis tildekket med snø.
Oppdragsgiver:	Henning Barmo Flobak
Tilstede under befaringen:	Henning Barmo Flobak
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt sentralt plassert i Engerdal sentrum, med kort vei til dagligvarebutikk og barnehage.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med 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.

Flom:

Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, ligger eiendommen i et område med fare for flom. NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Det er ikke opplyst om at eiendommen er blitt rammet av flom tidligere.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført på underetasje med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Yttervegger i 1. etasje er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og i normal stand på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg på soverom mot nordøst og vest, bad, toalettrom, entré/ gang og stue i underetasje.

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 • 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 lovlighet (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).

Det er kjøpers ansvar å vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Rapport etter tilsyn fra brannforebygger, datert den 29.10.2025. Ingen registrerte avvik.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av soverom, datert den 06.04.2020.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende endring av installasjon på stue og kjøkken, datert den 23.12.2007.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av varmepumpe, datert den 20.11.2025.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av ny kurs, downlights og panelovn, datert den 20.11.2025.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende utbedring etter tilsynsrapport, datert den 11.08.2023.

Det er fremlagt fra megler:

- Tegninger av boligen, datert den 16.06.1976.
- Tegninger av uthuset, datert den 24.01.1983.
- Tegninger i forbindelse med fasadeendring.
- Reguleringsplankart.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Vegger: Overflater av MDF-plater, trepanel, belegg, murpuss og tapet.

Himling: Overflater av trefiberplater, gips 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 er det 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 skapdører og heldekkende servant.

- Dusjkabinett.
- Avtrekksvifte i yttervegg.
- Gulvmontert toalett.
- Panelovn på vegg.
- Vakuumventil for lufting av avløp.

Merknader:

Innredningen er preget av elde og har svelleskader på skapdører som følge av fuktpåkjenninger over tid. Servant har krakelert. Innfesting i bunn av dører på dusjkabinettet er borte, og det er lokale skader på dusjkabinettet.

Vaskerom:

- Varmtvannsbereder
- Stoppekran og vannmåler.
- Ventilasjon via veggventil.
- Sluk i gulv.

Merknader:

Rommet innehar ikke alle funksjoner som et moderne vaskerom forventes å inneha. Det må påregnes fullstendig ombygging av rommet for at det skal kunne tilfredsstille kravene og forventningene til dagens vaskerom.

Toalettrom:

Veggmontert innredning med skapdør og heldekkende servant.

- Gulvmontert toalett.
- Panelovn på vegg.
- Ventilasjon via veggventil.

Merknader:

Innredningen framstår som i normal stand, med normal bruksslitasje.

Manglende mekanisk avtrekk fra toalettrom er vurdert som mangelfullt etter Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Se punkt vedrørende ventilasjon lengre bak i rapporten for mer informasjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under 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 at:

2008- Ny utvendig kledning og etterisolering av yttervegger med 50 mm mineralull.

2008- Skiftet de fleste vinduene i 1. etasje.

2008- Nytt yttertak.

2009- Ny terrasse mot sør og vest.

2017- Oppgradering av overflater på soverom mot vest.

2020- Oppgradering av overflater på soverom mot nord.

2021- Montert luft-til-luft varmepumpe.

2021- Oppgradering av overflater på innredet rom i underetasje.

2023- Ny vedovn i stue.

2025- Utskifting av rekkverk på terrasse.

Hjemmelshaver opplyser også at kjøkken og bad er oppgradert en gang før 2006, men det er ikke kjent hvilket år rommene ble oppgradert.

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	54 m²	23 m²		1 m²	24 m²	53 m²
1. etasje	85 m²			33 m²	85 m²	
SUM BYGNING	139 m²	23 m²		34 m²	109 m²	53 m²
SUM BRA	162 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		10 m²				10 m²
SUM BYGNING		10 m²				10 m²
SUM BRA	10 m²					

BRA-i:

Underetasje: Entré/ gang, toalettrom, teknisk rom, bod og innredet rom.
1. etasje: Soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-e:

Garasje.

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. Rom under trapp i underetasje er tatt med i bruksarealet.
Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

P-ROM og S-ROM er vurdert etter det som fremkommer på fremlagt plantegning fra 1976.
S-ROM: Hobbyrom, bod og garasje.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Uthus:

Bygningen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Yttervegger av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater, og justeringsbehov på ytterdør.

Terrenget har fall inn mot grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen på grunnmuren, og kan forårsake skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

21/11/2025



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Boligen er oppført på underetasje av lettklinkerblokker, og støpt plate mot grunn.

Funksjon på drenering ble kontrollert innvendig i kjelleretasje.

Merknader: Det ble påvist riss/ sprekker i grunnmuren, spesielt mot nord.

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 underetasjen siden byggeår.

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

På befaringsdagen ble det påvist grunnmursplater over terreng, uten montert topplatt.

I underetasjen ble det påvist saltutslag og fuktskjolder på yttervegger.

Ved fuktsøk og fuktmåling ved hullboring i underetasjen, ble det påvist forhøyede verdier. Forhøyede verdier er tegn på sviktende drenering. Drenering må sees i sammenheng med "rom under terreng" beskrevet lengre bak i rapporten.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Bilde viser sprekk i grunnmur mot nord.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Boligen har ikke krypekjeller.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren langs østfasaden.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at det er et påbegynnende prosjekt der deler av ytterveggen skulle etterisoleres, som ikke er blitt ferdigstilt.

Bilde viser terrengfall langs fasaden mot øst.

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

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

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

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning.

Bilde viser manglende luftespalte i nedkant av utvendig kledning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer:

Boligen har vinduer fra 2014, 2007, 1985 og fra byggeår. Vindu på bad har ukjent årstall. Vindu med produksjonsår fra 1985 har tre-lags glass. Vinduer fra 2014 og 2007 har to-lags glass. Øvrige vinduer har koblede vinduer med enkle glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass fra 2007.
Terrassedør med to-lags glassfelt fra 2007.
Plassbygget garasjeport i tre.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen. Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Vinduer:

Vinduer fra 2007 og 2014 fremstår som i normalt god stand. Overflater har noe vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer fra 2007 har tregheter i låsemekanismen. Vindu fra 1985, og vinduer med enkle glass har vedlikeholds- og justeringsbehov og har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Ett vindu på teknisk rom, lot seg ikke åpne med normal kraft.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen. Dørene har bruksslitasje på overflater. Garasjeporter er preget av elde, og har vedlikeholdsbehov.

Annet:

Mot sør er det to vinduer som er tettet igjen fra innsiden, men vinduene sitter fortsatt montert i ytterveggen. Det anbefales at vinduene fjernes, og hull i veggen tettes igjen.

Bilde viser vinduer mot sør som anbefales fjernet.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på kaldloftet.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Ved kontroll av kaldloftet, ble det påvist fuktskjolder ved en tidligere rørgjennomføring. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises skadelig fukt. Tilstanden bør overvåkes.

På befaringsdagen var det noe gjenstående arbeider med raftekasser, fluenetting i luftespalter og vindskier. Hjemmelshaver opplyser at dette skal ferdigstilles før salg/ overtakelse.

Bilde viser gjenstående arbeider med raftekaske og vindskier.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Undertaket antas å være i fra ukjent

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

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater av metall og høyde på skorstein er besiktiget fra oppe på taket fra takstige.

Undertak er ikke kontrollert, da dette er skjult under yttertaket.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

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

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Selve taktekkingen var delvis tildekket med snø, og er ikke fullstendig kontrollert. Det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer på befaringsdagen.

Takrenner og beslag på tak:

Påvist frostsprengt nedløpsrør.

Yttertaket har ikke snøfangere.

Bilde viser yttertak uten monterte snøfangere.

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

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har kaldloft over hele boligens areal, og er tilgjengelig via loftsluke i 1. etasje.

Merknader: Kaldloftet vurderes som godt ventilert og tørt på befaringsdagen.

Det er viktig å merke seg at kaldloftet/ takkonstruksjonen er av eldre dato og ikke tilfredsstillende dagens byggeskikk. Kaldloftet fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning. Generelt bør kaldloft jevnlig kontrolleres for lekkasjer/ kondensproblemer og utettheter.

Det ble på befaringsdagen påvist en utetthet i dampsperre/ tettesjikt under isolasjon ved en tidligere rørgjennomføring.

Bilde viser utetthet i dampsperre på kaldloft.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse mot sør og vest på ca. 33 m², og et inntrukket inngangsparti i underetasje, på ca. 1 m².

Terrasse i 1. etasje er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Inntrukket inngangsparti i underetasje er oppført på støpt plate mot grunn, belagt med fliser.

Terrassen i 1. etasje var på befaringsdagen delvis tildekket med snø, og overflater er ikke kontrollert.

Merknader: Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse var på befaringsdagen 880 mm. Minstekravet etter dagens krav er 1000 mm.

Det ble påvist en lokal råteskade i en søyle under terrassen.

Fliser ved inntrukket inngangsparti har bom/ hulrom under seg.

Bilde viser lokal råteskade i en søyle under terrassen.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
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.

Overflate av belegg på vegger, og folierte trefiberplater i himling.

Merknader: Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er plassert et vindu der. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett.
Himling har mindre deformasjoner ved innerdør. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises fukt ved fuktmåling. Ukjent årsak.

Bilde viser vindu plassert i dusjens våtsone.

**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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate av belegg med oppbrett på vegger.
Overflater under dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst under dusjkabinett. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet, på grunn av innredningen på badet.

Merknader: Det ble påvist fall mot sluk på hele gulvet, men ikke nok til å tilfredsstillende datidens bransjestandard. På befaringsdagen ble det påvist limslipp mellom belegget, og underliggende konstruksjon ved sluk, og i overgang mellom gulv og vegg.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Belegget er påvist klemt under klemring i sluk. Sluket har noe begrenset tilgjengelighet på grunn av at dusjkabinettet er plassert direkte over sluket.

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

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

Merknader: Det er ikke kjent når badet ble oppført, men det er utført før hjemmelshaver overtok boligen i 2006.

Forventet levetid på tettesjikt kan være utløpt.

Skurer til klemring har rustskader.

Rørgjennomføring i vegg i dusjens våtsone vurderes som ikke tette.

Bilde viser sluk med rustskader på skruer til klemring.



7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overfalte av malt murpuss på vegger. Himling av trepanel.

Merknader: Vegg mot terreng har avflassing av maling, og noe saltutslag.

Vegger har ikke noe membran/ tettesjikt.

Bilde viser saltutslag i nedre del av vegg mot terreng.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

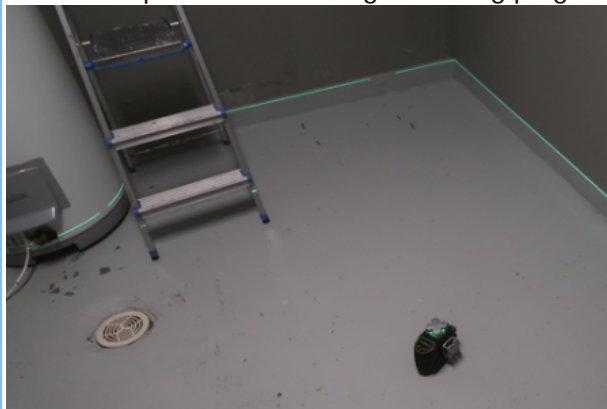
Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av malt betong.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Overflate har avflassing av maling på enkelte områder.
Gulvet har ikke noe membran/ tettesjikt.

Bilde viser punktvis avflassing av maling på gulv.

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

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Våtrom uten membran/ tettesjikt. på gulv og vegger.

Merknader: Iht. dagens forskrifter er det samme krav til membran/ tettesjikt for vaskerom, som for annet våtrom som for eksempel bad.

Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i veggen, da delevegger er oppført med lettklinkerblokker.

Bilde viser sluk uten membran/ tettesjikt under klemring.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen er preget av elde og har bruksslitasje på overflater.
Parketten har lokale skader etter fuktbelastning. Hjemmelshaver opplyser at kjøleskapet tidligere har stått der skaden i parketten er, og fuktskaden kan ha oppstått fra en lekkasje fra kjøleskapet. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe skadelig fukt ved fuktmåling i parketten.

Bilde viser lokal skade i parkett på kjøkken.



9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Underetasjen har veggoverflater med MDF-plater, murpuss og trepanel.

Himling av trepanel, gips og MDF-panel.

Deler av underetasjen har utlektede yttervegger.

Det er ikke kjent når rom i underetasjen ble innredet, men hjemmelshaver opplyser at de alltid har vært innredet i hjemmelshavers eie.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og saltutslag på vegger med murpuss. I innredet rom med MDF-plater, ble det påvist deformasjoner og tegn på fuktbelastning på MDF-platene.

I garasjen er det sprekker i veggoverflater.

Rommene ventileres via veggventiler.

Bilde viser fuktskjolder og saltutslag på vegg.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater av betong, belegg og laminat i underetasjen.

Merknader: Innredede rom har ukjent oppbygning av gulv. Oppbygging av gulv over uisolerte betongplater er ansett som en risikokonstruksjon som har hyppige forekomster av fuktproblematikk. Det er ikke mulig å kontrollere for fukt i gulvkonstruksjon uten destruktive tiltak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Laminat i entré/ gang har lokale skader etter fuktpåkjenning.

Bilde viser laminatgulv med fuktpåkjenninger i entré/ gang.

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Flere av rommene i kjelleren er innredet som rom for varig opphold.

Merknader: Ved hullboring og fuktkontroll i utlektet yttervegg på innredet rom, ble det påvist skadelig høye fuktverdier i veggen. Punktet må sees i sammenheng med punkt for drenering, lengre fremme i rapporten. Det er ingen tegn til utvendig etterisolering av underetasjen. Ut i fra byggeåret, er det sannsynligvis ingen isolasjon eller tettesjikt i gulv mot grunn. Kjellere uten utvendig isolasjon og fuksikring, egner seg dårlig for innredning av rom for varig opphold, grunnet stor sannsynlighet for fuktskader over tid.

Bilde viser fuktmåling og skadelig høye fuktverdier inne i utlektet yttervegg under terreng.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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 og vannmåler er plassert på teknisk rom i underetasje.

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 vakuumventil på bad.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Anbefalt brukstid er snart utløpt om rørene er i fra byggeår.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men det er ikke noe tettesjikt på gulv, eller i overgang mellom gulv og vegg. Varmtvannsberederen anses derfor ikke som lekkasjesikret, og det er dermed en risiko for vannskade ved lekkasje. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å oppnå TG1.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke varmesentraler.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer i oppholdsrom.

Merknader: Toalettrom og vaskerom mangler mekanisk avtrekk. Iht Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), kreves det mekanisk avtrekk fra toalettrom og vaskerom for å oppnå TG1 eller bedre.

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 2024

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1976

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom.

Ledningsnett av både åpent- og skjult anlegg.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at det ble utført en EI-kontroll i 2024. Det er ikke opplyst om noen mangler ved denne kontrollen.

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av soverom, datert den 06.04.2020.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende endring av installasjon på stue og kjøkken, datert den 23.12.2007.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av varmepumpe, datert den 20.11.2025.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av ny kurs, downlights og panelovn, datert den 20.11.2025.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende utbedring etter tilsynsrapport, datert den 11.08.2023.

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 sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- I underetasjen er innredet rom mot sørvest benevnt som hobbyrom på opprinnelig tegning fra 1976. Hobbyrom er ikke et rom for varig opphold, og det må søkes bruksendring i kommunen for å kunne godkjenne rommet som rom for varig opphold slik som soverom eller stue.

Rekkverk i trapp mellom underetasje og 1. etasje er for lavt etter dagens krav til rekkverkshøyde.

Rekkverkshøyde ble målt til 860 mm, minstekravet etter dagens krav er 900 mm. Trappen mangler også håndløper på veggen. Mellomrom mellom rekkverksspiler er for store for å tilfredsstille dagens krav.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	De eldste vinduene og port til garasje har utgått forventet levetid, og de må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid for å kunne ivareta sin funksjon. Vinduer mot sør i underetasjen som et tettet igjen på innsiden, anbefales fjernet, da denne løsningen øker faren for innvendig kondens og fuktpåkjenninger i utlektet yttervegg i underetasjen.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Uferdig vindskier og raftekasse øker faren for fuktpåkjenninger og skader på vindskier, og enklere adkomst til kaldloftet for skadedyr.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader. Yttertaket har ikke monterte snøfangere. Hjemmelshaver opplyser at snø kan rase ned fra taket. Snøfangere skal sikre at ras fra tak ikke skal skade personer, eiendeler og husdyr. Det anbefales at snøfangere monteres.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Utetthet i dampsperre ved tidligere rørgjennomføring, øker faren for kondensproblematikk på kaldloft og mulige fuktskader på vinterstid. Det anbefales at utettheten utbedres.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Krav til rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Rekkverkshøyde anbefales høynet. Lokal råteskade i søyle bør utbedres, da råde i bærende konstruksjoner svekker styrken av konstruksjonen. Bom/ hulrom under fliser er tegn på manglede limdekning og dårlig innfesting av fliser. For å lukke avviket må fliser limes på nytt.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning, da vinduet ikke er egnet for direkte vannpåkjenning, og vil få fuktskader ved eventuell fuktpåkjenning.
7.1.2	Bad Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Ikke tilfredsstillende fallforhold, øker faren for at vann ikke ledes effektivt til sluk, og kan bli liggende på gulvet. Limslipp i mellom gulvbelegg og underliggende konstruksjon, kan være indikasjon på utgått forventet levetid, eller fukt i underliggende konstruksjon.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Utløpt forventet levetid på membranløsning øker faren for at utettheter kan oppstå. Rustskader på skurer svekker styrken på skruene, og kan gi utfordringer ved utskifting av klemring. Utettheter ved rørgjennomføringer i membran/ tettesjiktet, øker faren for fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan forårsake fuktskader over tid.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Saltutslag og avflassing av maling må sees i sammenheng med sviktende drenering, tidligere beskrevet i rapporten.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Punktvis avflassing av maling på betonggulv i underetasje, kan være indikasjon på fukt i betongen. Ved eventuell oppbygging med nye overflater, må fuktinnhold i betonggulvet kontrolleres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	For å eventuelt utbedre skaden i parketten, må deler av gulvet skiftes ut.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	Deformasjoner på MDF-plater, fuktskjolder og saltutslag må sees i sammenheng med sviktende drenering, tidligere beskrevet i rapporten. Sprekkene er tidligere kommentert under punkt for grunnmur, lengre fremme i rapporten. MDF-plater som har fått deformasjoner etter fuktbelastning bør skiftes ut.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Laminatgulv med fuktskader må skiftes ut for å lukke avviket. På grunn av at oppbygningen av gulv ikke er kjent, er det en risiko for at det kan være benyttet en løsning som er uegnet for rom under terreng, noe som kan medføre skjulte fuktskader. Det anbefales at det redegjøres for hvilken oppbygning innredede rom har. Om det skulle bli avdekket fukt i oppbygningen, må konstruksjonen rives, og bygges opp på nytt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget som direkte kan knyttes til manglende lufting av avløp som lukt eller dårlig avrenning. Ved kort gjenværende forventet levetid på innvendig vann- og avløpsrør, er det fare for at lekkasjer plutselig kan oppstå. Det må påregnes at innvendige vann- og avløpsrør må skiftes ut i nær fremtid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen er plassert i rom uten tettesjikt, og blir dermed ikke vurdert som lekkasjesikret iht Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Det anbefales at varmtvannsberederen lekkasjesikres med en lekkasjeføler.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er mekanisk avtrekk fra toalettrom og vaskerom. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det anbefales at riss/ sprekker i grunnmuren utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. Drenering: Manglende toppliste på grunnmursplate øker faren for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Toppliste anbefales montert. Dreneringen i byggegrunn vurderes å ikke ivareta sin funksjon, på grunn av påviste forhøyede fuktverdier i utlektede vegger, samt saltutslag på pussede overflater. Forventet levetid på dreneringen vurderes utløpt, og det må påregnes at dreneringen skiftes ut i nær fremtid. En sviktende drenering vil føre til fuktskader, og et dårlig inneklima. Prisvurdering gjelder etablering av ny drenering av byggegrunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
1.3	Terrengforhold
	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 økes/ utbedres. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Slik terrenget er i dag, er det fare for at overflatevann kan bli liggende mot grunnmur. Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen. Prisvurdering gjelder utbedring av terrengfall fra grunnmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom. Siden vaskerommet ikke har noe membran/ tettesjikt kan ikke våtrommet ansees som vanntett, og en eventuell lekkasje/ fuktbelastning vil kunne forårsake en fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Prisvurdering gjelder fullstendig ombygging/ oppgradering av vaskerommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Ved skadelig høye fuktverdier i utlektede yttervegger, vil det over tid oppstå muggvekst og råteskader. Muggvekst i skjulte konstruksjoner vil kunne skape et skadelig innemiljø. Forhøyede fuktverdier må sees i sammenheng med sviktende drenering. Prisvurdering gjelder for ytterligere undersøkelser, for å kunne være sikker på omfanget. Prisvurdering for drenering er beskrevet tidligere i rapporten.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-