

TILSTANDSRAPPORT FOR FRITIDSBOLIG

Skaftet 12, 2440 Engerdal



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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



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:15, Bnr: 338
Hjemmelshaver:	Linda Margrethe Vesteng
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1003 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i IF
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	2011

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.01.2026
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. På befaringsdagen var det snø rundt fritidsboligen, samt på taket og på uteområdet.
Oppdragsgiver:	Linda Margrethe Vesteng
Tilstede under befaringen:	Linda Margrethe Vesteng
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsbebyggelse. Oppstillingsplass for biler på egen eiendom.

Tomten var på befaringsdagen tildekket med snø. Hjemmelshaver opplyser at uteområde er opparbeidet med grus og pukk.

Hjemmelshaver opplyser at årlige kostnader ved tomten er opplyst å være 3500,- i 2025. Dette dekker snøbrøyting/ strøing på vinterstid, og kantklipping på sommer.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker og trebjelkelag mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i normalt god stand, med god håndverksmessig utførelse på synlige overflater.

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.

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er oppført som selvbygger. Hjemmelshaver opplyser at utførende selvbygger er utdannet tømrer, og har over 40 års erfaring fra bransjen.

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue/ kjøkken, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i stue/ kjøkken.

Gulvvarme på bad og i entré.

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.

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 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:

- Faktura på tilknytningsavgift til kommunen, datert den 02.12.2024.
- Faktura fra elektriker vedrørende tilkobling av Isotermrør, datert den 31.12.2023.
- Faktura fra elektriker vedrørende installasjon av fritidsbolig og anneks, datert den 26.06.2024.
- Faktura fra entreprenør vedrørende graving av infiltrasjonsanlegg, datert den 21.12.2023.
- Faktura fra entreprenør vedrørende graving av vannledning og strømkabel, datert den 31.12.2018.
- Faktura fra Maxbo vedrørende materialer benyttet på badet, datert den 15.09.2023.
- Faktura fra rørlegger vedrørende installasjon av fritidsboligen, datert den 31.12.2023.
- Faktura fra entreprenør vedrørende gulvlegging på bad, datert den 17.10.2023.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av fritidsboligen, datert den 19.03.2024.
- Garantiskjema for varmekabler, datert den 19.03.2024.
- Bilder fra byggeperioden.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Belegg
Vegger: Trepanel og baderomsplater.
Himling: Trepanel.
- Merknader:
Overflater fremstår som i normal stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. Enkelte sår/ hakk/ rift i overflater forekommer, noe som er normalt i en brukt fritidsbolig.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:
Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant.
- Dusjvegger i glass.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.
- Stoppekran og vannmåler.
- Naturlig ventilasjon via veggventil.
Merknader: Innredningen fremstår som i normalt god stand, med liten bruksslitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. 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:
Ca. 2011- Utvendig oppføring av fritidsboligen og annekset.
Ca. 2017- 2023- Innvendig ferdigstilling.
Ca. 2023- Oppføring av terrasse.
Ca. 2023- Montering av takrenner.
Ca. 2023- Nye hvitevarer på kjøkken.
Ca. 2024/ 2025- Utvendig overflatebehandling av ytterkledning.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	1 969 624,-	
- Fradrag:	268 854,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 700 770	1 700 770
Verdi anneks som ny i dag:	349 828,-	
- Fradrag:	117 211,-	
= Teknisk verdi anneks:	232 617,-	232 617,-
Tomteverdi:		150 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 080 000,-
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		1 664 000,-

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er beregnet ut ifra teknisk verdi på bygninger, pluss vurdert tomteverdi.
Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.
Den reelle markedsverdien er helt avhengig av hvilken interesse man oppnår ved å legge eiendommen ut for salg i det åpne marked. Det tas forbehold om eventuelle ukjente omstendigheter og forhold som vil kunne påvirke markedsverdien.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	59 m²			48 m²
SUM BYGNING	59 m²			48 m²
SUM BRA	59 m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Anneks		13 m²		5 m²
Utedo		1 m²		
SUM BYGNING		14 m²		5 m²
SUM BRA	14 m²			

BRA-i:

Entré, bad, gang, to soverom og stue/ kjøkken.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Byggene 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.

Anneks:

Annekset er oppført på vanger av lettklinkerblokker og bjelkelag mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Hjemmelshaver opplyser at bygningen er oppført i ca. 2011.

- Merknader:

Vinduet på annekset er eldre, og er preget av elde. Vinduet må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Kaldloft har ikke noe kjent adkomstmulighet, og er dermed ikke kontrollert. Det anbefales at adkomst etableres, og en innvendig kontroll av kaldloftet utføres av fagkyndig. Kaldloft kan ha skjulte skader som ikke blir synlig, før kaldloft kontrolleres.

Utedo:

Frittstående utedo oppført i enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak av trekonstruksjoner.

Hjemmelshaver opplyser at bygningen er oppført i mai 2025.

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

15/01/2026



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 synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur oppført av ringmur og punkter av lettklinkerblokker.

Støpt plate mot grunn ved entré og bad.

Grunnmur ved entré og bad var innkledd, og ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Merknader: Hjørne mot sørøst har ikke tilfredsstillende understøttelse av fundament.

Grunnmur er ikke utvendig overflatebehandlet (avviket gjelder også for anneks).

Ringmuren er fundamentert oppe på bakken, og ikke under terreng. Det kunne ikke påvises noe markisolering (avviket gjelder også for anneks).

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen, bortsett fra under entré og bad.

Krypekjelleren har adkomst via luke mot øst.

Krypekjeller under utvidelse av stue mot vest, er kun visuelt kontrollert via spalte mellom yttervegg og terrasse, grunnet manglende adkomst.

Merknader: Krypekjelleren har ikke noe fuktsperre mot grunn.

På befaringsdagen ble det påvist løse og utette plater under bjelkelaget.

Lufteluker mangler gitter/ hindring for skadedyr.

Bilde viser utetthet i plater under bjelkelag.

**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt fritidsboligen var 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. 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 grunnmur og krypekjeller, og kan resultere i skader på bygningen.

Det anbefales at terrengforhold kontrolleres ytterligere av fagperson når forholdene gjør dette mulig.

EIERSKIFTERAPPORT™

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger 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.

På befaringsdagen ble ikke påvist luftespalte bak ytterkledning i nedkant på yttervegg mot vest og på yttervegg mot entré og bad.

Hjemmelshaver har fremlagt bilder etter befaringen fra da bygningen ble oppført, og det fremkommer der at ytterkledningen er utlektet, og det er dermed mulig å utbedre luftingen med relativt enkle grep.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2009 iht. produksjonsdato på glass.

Vinduene er koblede med to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør med to-lags glassfelt, og produksjonsdato fra 2010.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer fremstår som i normal stand, med normal slitasje på overflater.

Vindu på bad, soverom mot bad og vindu mot sør i stue/ kjøkken har mindre justeringsbehov.

Vindu på soverom mot bad har mindre utettheter mellom vindu og karm.

Ytterdører:

Inngangsdør har utettheter mellom dør og dørkarm.

Annet:

Ytterdører mangler beslag i underkant.

Vinduer og ytterdør hadde kondensering/ fukt på glassflater.

Bilde viser ising og tegn på utettheter mellom ytterdør og dørkarm.

EIERSKIFTERAPPORT™

**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 utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra inne på kaldloftet.
Gjennomføring i tak er visuelt undersøkt fra inne på kaldloftet.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.
Ved gjennomføring av skorstein ble det påvist fuktskjolder, og målbart høyere fuktighet ved skorstein. Hjemmelshaver opplyser at beslag rundt skorstein ble ferdigstilt i 2025.

Bilde viser fuktmåling ved gjennomføring av skorstein.

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan. Taktekkingen var på befaringsdagen tildekket med snø, og lar seg ikke kontrollere.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i metall.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Hjemmelshaver opplyser at taktekkingen er montert i ca. 2011. Over halvparten av forventet levetid er utløpt på taktekkingen (merkningen gjelder også for annekset).

Yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen, og er ikke kontrollert. Tilstand på yttertaket er kun vurdert etter alder.

Takrenner og beslag på tak:

Nedløpsrør mot sørøst har ikke tilfredsstillende bortledning av vann (tidligere beskrevet i rapporten).

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er montert takstige til skorstein.

Takrenner er skjøtt uten bruk av egnet skjøtestykke.

Bilde viser skjøting av takrenne uten bruk av egnet skjøtestykke.

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Fritidsboligen har kaldloft over hele bygningen, bortsett fra over entré og bad. Kaldloft er tilgjengelig via loftsluke i gavlvegg mot øst.

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

Kaldloftet har kun gangbart gulv frem til skorstein, øvrig areal er ikke kontrollert.

På befaringsdagen ble det påvist museekskrementer på kaldloftet ved skorstein. Det er ikke opplyst om at det er et problem med mus inne i fritidsboligen.

Bilde viser museekskrementer på kaldloft.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsboligen har terrasse på ca. 48 m², hvorav ca. 8 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk, der deler av terrassen har rekkverk av stående rekkverksbord. Tilgjengelig terrasse fremstår stabil på befaringsdagen.

Store deler av terrassen var tildekket med snø på befaringsdagen, og overflater er dermed ikke fullstendig kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut ifra tilgjengelige forhold, og ut ifra byggeår.

Merknader: Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse var på befaringsdagen 900 mm og 600 mm. Minstekravet etter dagens krav, er 1000 mm.

Siden det ikke er mulig å kontrollere hele terrassen på grunn av snøforholdene, er det en risiko for at det kan være skader som ikke var synlig på befaringsdagen, og som kan medføre behov for tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig når snøen er borte.

For lavt rekkverk etter dagens krav, øker risikoen for at personskade kan oppstå ved fall fra terrasse. Det anbefales at rekkverk høynes til dagens minstekrav.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trepanel i himling.

Merknader: Veggplater har sprekker i plateskjøter i dusjsone som er større en toleransekravene fra leverandør.

Hjemmelshaver opplyser at platene er montert iht. monteringsanvisning, med egnet fugemasse mellom plateskjøter.

Bilde viser måling av glippe mellom baderomsplater i dusjsone. Mellomrommet ble målt til 0,3 mm.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Fallforhold er vurdert etter dagens tekniske forskrift (TEK 17), da badet er oppført i 2023.

Merknader: Det ble påvist limslipp mellom gulvbelegg og underliggende konstruksjon. Forholdet er påvist mellom dusjvegg og innredning.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg, og baderomsplater på vegger.

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

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Merknader: Baderomsplater i dusjsone har sprekkdannelse mellom plater (forholdet er tidligere beskrevet i rapporten) som kan redusere tettheten i platene.

Gjennomføring av vannrør i gulv har ikke tilfredsstillende tetthet.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen. Det anbefales at dette fremskaffes om mulig.

Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggen, da badet ligger lavere en tilstøtende rom mot våtsonen. På befaringsdagen ble det søkt etter fukt med fuktindikator på vegg- og gulvoverflater, uten påviste forhøyede verdier.

Bilde viser gjennomføring av vannrør i gulvbelegg.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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.

Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp og lekkasjesikring av oppvaskmaskin.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Hjemmelshaver opplyser at innredningen er en eldre innredning fra starten av 1990-tallet. Hjemmelshaver opplyser at hvitevarer er i fra ca. 2023.

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

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

EIERSKIFTERAPPORT™

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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 rør-i-rør system med fordelerskap plassert i entré, med avrenning til bad.

Stoppekran og vannmåler er plassert i på badet.

Enkelte kobberrør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

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

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert. Stakemulighet via sluk ved behov. Lufting av avløp er ført ut via gavlvegg mot øst.

Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget som direkte kan knyttes til lufting av avløp ikke er ført over tak, som lukt eller dårlig avrenning.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert på badet.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Fritidsboligen har ikke noe 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.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Lufteventiler via yttervegger i øvrige rom.

Merknader: Badet mangler mekanisk avtrekk. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever mekanisk avtrekk for å oppnå TG1.

På befaringsdagen ble det påvist kondensering på vindusflater.

Bilde viser manglende mekanisk avtrekk fra badet.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2023/ 2024

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg, enkelte synlige utenpåliggende ledninger.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av fritidsboligen, datert den 19.03.2024.

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 levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Fritidsboligen og annekset har ikke ferdigattest, og dermed heller ikke godkjente tegninger. Ved manglende tegninger og ferdigattest, kan ikke lovlig bruk fastsettes. Hjemmelshaver opplyser at stue mot vest ble utvidet utover det som opprinnelig var godkjent i byggesøknaden. Hjemmelshaver opplyser at det arbeides med ferdigattest, og den vil foreligge før salg/ overtakelse.

Romhøyde:

Fritidsboligen har en romhøyde som er mindre en minstekravet etter dagens krav. På tidspunktet da fritidsboligen ble byggemeldt, var det ikke et tallfestet minimumskrav til romhøyde for fritidsbolig, slik det er i dag.

Fritidsboligen har en trapp med ett trinn mellom gang og entré/ bad. Trappen mangler rekkverk etter dagens krav. Manglende rekkverk øker risikoen for personskade, og er et avvik fra dagens sikkerhetskrav for trapper i bolig og fritidsbolig. Konsekvensen av avvik fra dagens sikkerhetskrav vil kunne være at personskader kan oppstå. Det anbefales at rekkverk monteres.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, byggeår 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

Årsak: Vann fra nedløpsrør vasker bort masser under fundamentering mot sørøst.
Fundamenteringsdybde samsvarer ikke med dagens anbefalte løsninger.

Risiko: Ikke tilfredsstillende understøttelse av fundament kan resultere i setningsskader på konstruksjonen.

Manglende overflatebehandling av grunnmur øker risikoen for frostskaader, og sprekkdannelser kan lettere oppstå.

Liten fundamenteringsdybde øker risikoen for frostspreng og telehiv, som kan forårsake skader på grunnmuren.

Konsekvens: Utbedring av fundamentering, understøttelse og overflatebehandling, vil kunne ha økonomiske konsekvenser.

Anbefalte tiltak: Understøttelse av fundament mot sørøst anbefales understøttet, og bortledning av vann fra nedløpsrør utbedres.

Frostsikring av ringmur og overflatebehandling av grunnmur, anbefales utført av fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

1.2	Krypekjeller
	Årsak: Manglende fuktsperre mot grunn samsvarer ikke med dagens anbefalinger til fuktsikring i krypekjeller. Manglende innfesting og understøttelse av plater kan forklare hvorfor utettheter oppstår. Manglende gitter/ hindring for skadedyr samsvarer ikke med dagens anbefalinger til krypekjeller. Risiko: Manglende fuktsperre mot grunn øker risikoen for fuktpåkjenninger fra grunn. Løse plater har økt risiko for at de kan løsne og falle ned på bakken, og har økt risiko for adkomst for skadedyr. Løse/ utette plater øker også risikoen for redusert varmeisolering i gulvet. Manglende gitter/ hindring for skadedyr øker risikoen for at skadedyr kan få tilgang på konstruksjonen. Konsekvens: Utettheter og manglende understøttelse av plater, medfører behov for utbedring. Manglende fuktsperre mot grunn kan medføre behov for utbedring av fuktsikring. Manglende gitter/ hindring for skadedyr kan føre til behov for utbedrende tiltak. Anbefalte tiltak: Det anbefales at det etableres fuktsperre mot grunn, og at utettheter i plater utbedres. Gitter ved lufteluker anbefales montert.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger. Risiko: Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Konsekvens: Forholdet innebærer at luftingen bak ytterkledningen bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Lufting av ytterkledning bør utbedres, der den i dag er begrenset. Det anbefales at luftingen utbedres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Slitasje og skader på tettelister kan forklare utettheter mellom dør og dørkarm. Manglende beslag under ytterdører, samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Kondensering på vinduer oppstår ved at fuktig luft treffer kalde overflater, og omdannes til vanndråper. Risiko: Ved utettheter mellom dørblad og dørkarm, er det risiko for at kald trekk og fuktskader kan oppstå. Manglende beslag øker risikoen for at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Kondensering på vinduer og ytterdører øker risikoen for fuktskader på vinduer og ytterdører, og kan reduserer levetiden. Konsekvens: Forholdene innebærer at vinduer må justeres for å fungere tilfredsstillende. Utettheter mellom vindu/ dør og karm innebærer at det må påregnes vedlikehold/ utbedring. Ved vedvarende fuktinntrenging i yttervegg, kan medføre fuktskader i konstruksjonen som kan føre til behov for utbedringer. Vedvarende kondensering på vinduer og ytterdører innebærer at fuktskader på vinduer og ytterdører kan oppstå. Anbefalte tiltak: Vinduer bør justeres, og tetthet mellom vindu/ dør og karm utbedres. Beslag anbefales montert under ytterdører. Kondensering på vinduer må sees i sammenheng med ventilasjon av bygningen, og er beskrevet lengre bak i rapporten under punkt for ventilasjon.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Årsak: Fuktskjolder og målbart høyere fuktighet ved skorstein, kan indikere utetthet ved gjennomføring. Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre fuktskader i takkonstruksjon. Konsekvens: Forholdet innebærer at gjennomføringen kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson, når yttertaket er fritt for snø. Dette for å avklare årsak til fuktskjolder ved gjennomføring av skorstein.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIIFTERAPPORT™

	Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på taktekkingen er utløpt. Manglende takstige/ adkomst til skorstein er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift. Utførelsen av takrenneskjøter samsvarer ikke med relevant monteringsanvisning. Risiko: På grunn av at over halvparten av forventet levetid på taktekkingen er utløpt, er det økt risiko for at lekkasjer kan oppstå. Siden yttertaket ikke kunne kontrolleres på befaringsdagen, er det en økt risiko for at forhold som burde vært avdekket, ikke ble påvist på befaringsdagen. Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig vedlikehold på skorstein. Skjøting av takrenner uten bruk av egnet skjøtestykke, øker risikoen for at utettheter/ lekkasjer oppstår. Konsekvens: Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av yttertak må påregne innenfor den forventede levetiden til taktekkingen. Manglende kontroll av yttertak på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket. Manglende takstige til skorstein, innebærer at brannforebygger kan pålegge eier å montere takstige. Manglende skjøtestykke til takrenne kan føre til behov for utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekkingen av fagperson, da yttertaket ikke ble kontrollert på befaringsdagen. Takstige anbefales montert. Egnede skjøtestykker til takrenner anbefales montert.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Årsak: Museekskremer på kaldloft, tilsier at det er/ eller har vært aktivitet av mus på kaldloftet. Risiko: Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, spre sykdommer og lage irriterende lyder. Konsekvens: Mus på kaldloftet kan medføre utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak. Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdet kontaktes en skadedyrbekjemper for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Årsak: Sprekkdannelse mellom plater i dusjonen er større en toleransekravene fra leverandør. Risiko: Ved sprekker i plateskjøter mellom baderomsplater, øker risikoen for at tettesjiktet svekkes, og fuktskader i plater og konstruksjon kan oppstå. Konsekvens: Forholdet innebærer at tetthet mellom platene kan kreve utbedring. Anbefalt tiltak: Tetthet mellom platene i dusjonen anbefales utbedret.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Mangelfull limdekning mellom gulvbelegg og underliggende konstruksjon kan forklare limslipp. Risiko: Limslipp mellom gulvbelegg og underliggende konstruksjon øker risikoen for at gulvbelegget kan få synlige avvik over tid. Konsekvens: Utbedring av gulvbelegg medfører kostnader. Anbefalt tiltak: Det anbefales at gulvbelegget utbedres lokalt av fagperson der hvor det er limslipp mellom gulvbelegget og underlaget.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring. Manglende dokumentasjon på utførelse samsvarer ikke med dagens krav. Risiko: Tegn på svekkelser i tettesjiktet, øker risikoen for at fuktskader kan oppstå ved vedvarende fuktbelastning. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører risiko for mulige skjulte feil. Konsekvens: Forholdet innebærer at veggplater og gjennomføring i gulvbelegg kan kreve utbedring. Manglende dokumentasjon innebærer at det er usikkerhet vedrørende utførelsen av våtrommet. Anbefalt tiltak: Det anbefales at dokumentasjon fremskaffes, og at tetthet utbedres ved veggplater og ved gjennomføring i gulvbelegg.
10.5	Ventilasjon Årsak: Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensering på vindusflater og andre kalde overflater. Risiko: Manglende mekanisk avtrekk fra bad, øker risikoen for fuktpåkjenninger på badet, og øvrig rom i fritidsboligen. Kondensering på overflater kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Ikke tilfredsstillende ventilasjon av fritidsboligen kan bidrar til dårlig inneklime, og medføre behov for utbedringer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjons løsningen og luftutskiftingen i fritidsboligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risikoen for kondens.