

ENEBOLIG MED DOBBEL GARASJE

Fjellmannsveien 5B, 4580 Lyngdal



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:162, Bnr: 290

Hjemmelshaver: Ahmed Abdullah

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 856 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Ja

Offentl. avg. pr. år: Ikke oppgitt

Forsikringsforhold: Storebrand Gjensidige

Ligningsverdi: Ikke oppgitt

Byggeår: 1960

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 7.02.2026**Forutsetninger:**

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.

Takkonstruksjon inspisert fra innvendig kryploft.

Kledning og fasader besiktiget fra bakkenivå og balkong.

Oppdragsgiver:

Ahmed Abdullah

Tilstede under befaringen:

Ahmed Abdullah

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Flat tomt i etablert boligområde.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og innvendige bærevegger i kjeller av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende malt trepanel.

Saltak form av åstak trekonstruksjon med kaldt krypeloft. Underbord og overbord med papp imellom. Undertak over takbord av sutakplater, sløyfer og lekter tekket med dobbelbølget betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Innholdsrik enebolig med kjeller, 1 etasje og 2 etasje og eldre dobbel garasje på romslig flat tomt.

Enebolig som er vesentlig oppgradert fra 2014 og som fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

2015: Bygget balkong og montert terrassedør til denne.

2016: Etterisolert 3 yttervegger til 15 cm isolasjon, nye asfaltplater og liggende kledning. Nye automatsikringer.

2018: Montert digital strømmåler.

2022: Bygget tak av pvc plater over balkong.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje. Utbedret også himling i kjeller med nye gipsplater. Nytt elektrisk anlegg i vegger og himling i 1 etasje. Nye brytere og kontakter i 2 etasje. Nytt elektrisk anlegg i himling i kjeller.

2025: Kjøkken montert ny benkeplate, steinplate på vegg over benkeplate, ventilator, komfyrvakt og vannstopp system.

Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast. Ny varmtvannstank. Montert ny terrassedør ut fra stuen.

Se ellers de enkelte postene i rapporten.

Det nevnes likevel noen vesentlige merknader her:

Terrengfall til grunnmur og mangelfull fuktsikring av grunnmur.

Eldre kjellervindu i dårlig stand.

Råteskader i bærende konstruksjoner på tak opplett.

Ujevne gulv og manglende fall til sluk på begge bad.

Mangelfull ventilering på badene og kjeller og boligen for øvrig.

Dobbel garasje i elendig tilstand.

Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Pipe og ildsteder:

Pusset og malt pipe og brannmurer av teglstein. Sotluke i kjeller.

Ildsted fjernet i stuen 1 etasje og i gang på loft. Montert steinplate på brannmur i stuen. Synlig piperør ut av steinplater.

Pipe isolert på kaldt kryploft. Heldekket pipebeslag over tak.

Trapp:

Tett trapp, rekkverk av malt furu fra 1 etasje til 2 etasje. Teppe i trinnene.

Merknad: Mangler håndrekke på vegg etter dagens forskrifter. Noe løst og ustabilt rekkverk.

Gulvkonstruksjon:

En del ujevne gulv. Mye knirk i laminat i 1 etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.

Utfyllt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.

Generell informasjon fra selger før befaringen.

Tilsendt tidligere tilstandsrapport.

Tilsendt bilder fra bygging av badene i 2025.

PropCloud Eiendomsopplysning.

Bilder fra befaringen

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

Gulv av betong, belegg, teppe, laminat.

Vegger av malte murblokker, plate med tapet, malte plater og våtromsplater.

Tak av malte plater, slette malte.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

2015: Bygget balkong og montert terrassedør til denne.

2016: Etterisolert 3 yttervegger til 15 cm isolasjon, nye asfaltplater og liggende kledning. Nye automatsikringer.

2018: Montert digital strømmåler.

2022: Bygget tak av pvc plater over balkong.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje. Utbedret også himling i kjeller med nye gipsplater. Nytt elektrisk anlegg i vegger og himling i 1 etasje. Nye brytere og kontakter i 2 etasje. Nytt elektrisk anlegg i himling i kjeller.

2025: Kjøkken montert ny benkeplate, steinplate på vegg over benkeplate, ventilator, komfyrvakt og vannstopp system.

Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast. Ny varmtvannstank. Montert ny terrassedør ut fra stuen.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4.700.000	
- Fradrag:	2.300.000	
= Teknisk verdi bolig:	2.400.000	2.400.000

Garasje	400.000	
Frdrag	350.000	
Teknisk verdi	50.000	50.000

Tomteverdi:		800.000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3.250.000
--	--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>3.000.000</i>
---	--	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Meget sentralt beliggende enebolig på Romsletta, med gangavstand til Handelsparken, skole, idrettshall, barnehage m.m. Solrik beliggenhet på flat og lettstelt tomt.

Innholdsrik enebolig med kjeller, 1 etasje og 2 etasje og eldre dobbel garasje på romslig flat tomt.

Inneholder stor stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad , samt kjeller med boder og teknisk rom.

Stor balkong med overbygget tak i 2 etasje.

Stor dobbel garasje med enkel standard i dårlig stand.

Enebolig som er vesentlig oppgradert fra 2014 og som fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Store oppgraderinger med vesentlige kostnader med verdi forhøyelse lagt ned i boligen. Det nevnes nyere taktekke, etterisolert yttervegger, balkong, nytt elektrisk anlegg, nytt vann og avløp, ny varmtvannstank, 2 nye bad og alle overflater i 1 etasje er nye.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		60		
1 etasje	72			
2 etasje	55			13
SUM BYGNING	127	60		13
SUM BRA	187			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Dobbel garasje		45		
SUM BYGNING		45		
SUM BRA	45			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje: entre, trapperom, bad, stue og kjøkken.
2 etasje: gang, bad og 4 soverom.

BRA-e:

Kjeller: 3 boder og teknisk rom

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.
Ikke hele gulvarealet på loft er medregnet i BRA grunnet skråtak og manglende takhøyde.

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje med vippeport, vinduer med enkle glass.
Støpt ringmur og gulv.
Uisolerte åpne vegger, kledd med liggende kledning.
Plassbygget saltak, takbord og sutak, tekket med takstein.
Hems av trebord, åpning opp men ingen trapp.
Merknader: Garasje i dårlig stand, fasader avskaller og med råteskader. Lekkasje i yttertak ned til himling. Port, vinduer og dør i dårlig stand.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder, prosjektleder og takstmann.

10/02/2026

Odd Kjell Skjørli

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur og innvendige bærevegger i kjeller av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen.

Fundamenteringen er ikke synlig og kan ikke vurderes nærmere.

Observasjon:

Ingen drenering, opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Sprekker i mur flere steder.

Mye avskalling i maling og pussoverflater.

Ingen nedløpsrør fra takrenner.

Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv.

Merknader:

Forventet utbedring av murte vegger av blokker er 20-60 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Observasjon:

Fall inntil grunnmur på 2 sider. Nærmest flatt på 1 side. Greit fall ut fra grunnmur ved inngangssiden.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindtetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende malt trepanel.

2016: Etterisolert 3 yttervegger til 15 cm isolasjon, nye asfaltplater og liggende kledning.

Observasjoner:

Vegg som ikke er fornyet i 2016 er vegg mot hagen ut ifra stue/kjøkken. Denne har ingen synlig lufting under kledning opp i konstruksjon. Den har en del vridning og avskalling.

Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til vann skvetter innpå kledningen i nedre partier på begge hushjørner. Sprekkdannelser og avskalling på listverk rundt vindu/dør.

Merknader:

Kledning og fasader besiktiget fra bakkenivå og balkong.

Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Forventet levetid på kledning er 40-60 år

Forventet levetid utvendig malt belistning er 20 år.

Anbefalt vedlikehold av malt kledning er 6-12 år.



3. Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjellervindu av tre med enkelt glass fra byggeår.

Vinduer av malt tre, sidehengslet og bunnhengslet 2 veis innadslående med ventil, og 2 lags isolerglass fra byggeår.

Enkel kjellerdør av tre fra byggeår.

Terrassedør av malt tre med 2 lags isolerglass og høy brystning.

Ytterdører av malt tre med 2 lags isolerglass og sprosser.

2015: Bygget balkong og montert terrassedør til denne.

2025: Montert ny terrassedør ut fra stuen.

Observasjoner:

Kjellervindu med enkle glass. Flere med sprukket glass og montert plast rundt for tetting.

Noe riss og sprekker og grønske i vinduskarmen og belistning.

Vinduer bærer preg av lekkasje, slitasje og elde.

Merknader:

Fasader med kledning og vinduer er inspisert fra bakkeplan og balkong.

Dørene og vinduer ble visuelt undersøkt (de fleste funksjons testet) under befaringen,

Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.

Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

Normal tid for kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**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 påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Saltak form av åstak trekonstruksjon med opplett med kaldt krypeloft. Underbord og overbord med papp imellom. Undertak over takbord av sutakplater, sløyfer og lekter tekket med dobbelbølget betong takstein. Loft med lukket takkonstruksjon i skråtak på loft. Ventil i gavl på krypeloft. Gesims med ventilspalte med netting for ventilering av takkonstruksjonen. Pipe er isolert utvendig på kaldt krypeloft. Isolert på kaldt krypeloft på gulv til boligen under. 2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

Observasjoner:

Byggemetode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på krypeloft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting.

Oppløst på tak er konstruksjoner forsterket opp.

Råteskader på konstruksjoner av takbukk og tilstøtende konstruksjoner på opplett

Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett.

Mangelfull lufting, men kun ventil i en gavl på kaldt krypeloft.

Merknader:

Takkonstruksjon innsisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.

Takkonstruksjon innsisert fra innvendig krypeloft.

Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

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

Undertaket antas å være i fra 1960/2014

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å innsisere skorstein.

Saltak form av åstak trekonstruksjon med opplett med kaldt krypeloft. Underbord og overbord med papp imellom. Undertak over takbord av sutakplater, sløyfer og lekter tekket med dobbelbølget betong takstein. Pipe og lufting over tak er helbeslått. Vindskibeslag. Stigtrinn fører opp til pipen. Takrenner av plast. Takrenner mangler nedløpsrør.

2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

2022: Bygget tak av pvc plater over balkong.

Observasjoner:

Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett.

Takrenner mangler nedløpsrør.

Snøfanger mangler på tak. Er et krav etter Tek 17 og burde vært montert i 2014 ved renovering taktekke.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet. Is og snø under befaringen. Takkonstruksjon inspisert fra innvendig kryploft.

Forventet levetid på asfalt papp er 25 år.

Forventet levetid sutaksplater er 30-40 år.

Forventet levetid betong takstein er opptil 50 år.

Forventet levetid på takrenner og nedløpsrør av plast er 20-30 år.

Forventet levetid på pipe og luftebeslag av plastbelagt stål er 20-30 år.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Tilkomst fra gang via loftsluke med løs stige.

Saltak form av åstak trekonstruksjon med opplett med kaldt kryploft. Underbord og overbord med papp imellom. Undertak over takbord av sutakplater, sløyfer og lekter tekket med dobbelbølget betong takstein.

Loft med lukket takkonstruksjon i skråtak på loft. Ventil i gavl på kryploft.

Gesims med ventilspalte med netting for ventilering av takkonstruksjonen.

Pipe er isolert utvendig på kaldt kryploft. Isolert på kaldt kryploft på gulv til boligen under.

Observasjoner:

Byggemetode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på kryploft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting.

Oppløft på tak er konstruksjoner forsterket opp.

Råteskader på konstruksjoner av takbukk og tilstøtende konstruksjoner på opplett

Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett.

Mangelfull lufting, men kun ventil i en gavl på kaldt kryploft.

Merknader:

Takkonstruksjon inspisert fra innvendig kryploft.

EIERSKIFTERAPPORT™

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

2015: Bygget balkong over inngangsparti og montert terrassedør til denne.

2022: Bygget tak av trekonstruksjon med pvc plater over balkong.

Tilkomst via gang på loft.

Gulv av terrassebord montert på tilfarer bjelker, hviler på asfaltapp på antatt vannfaste plater. Fall på gulv til innebygget takrenner med nedløp uten nedløpsrør.

Tett rekkverk med kledning som boligen.

Tak av trekonstruksjon med pvc plater.

Observasjoner:

Mangler beslag fra terrassebord og bak kledning for tetting.

Mangler nedløpsrør fra takrenne.

Ubehandlet treverk av lekter for montering pvc plater.

Avskalling og grønske på overflater gulv og rekkverk.

Ingen synlig ventilering utvendig av ventilering av underbygget entre.

Merknader:

Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.

Forventet levetid membraner på tak og balkonger er 40 år.

Forventet levetid på asfalt papp er 20-25 år.



EIERSKIFTERAPPORT™

7. Våtrom**7.1 Bad 1 etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte plater på vegg og tak.

Våtromsplater på 2 vegger i dusjnisje.

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Elektrisk ovn på vegg. Spotter i tak.

2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger i 1 etasje.

Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Sanitær ikke vurdert:

Baderomsinnredning med vask og armatur og 4 skuffer, speil og lys.

Toalett. Vaskemaskin. Glass skillevegg til dusjnisje.

Observasjoner:

Våtromsplater med sprekker i skjøter, sklidd litt fra hverandre.

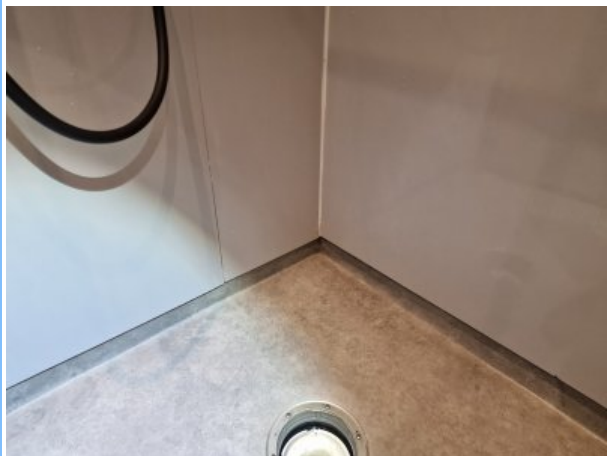
Våtromsplate mangler hjørnelist og sokkellist iht monteringsanvisning.

Belegg med oppbrett til vegg har løs og utett fuge og tetting.

Våtsoner fra dusj er tett på dør.

Merknader:

Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg med oppbrett på vegg og dørterskel.
En sluk i dusjnische. Dusjnische er lukket tett i gulv fra øvrig andre deler av rommet. Det er tett under glass skjermvegg, og det er montert gulvlist til belegg.
Det er egen sluk i rommet utenfor dusjnischen ved toalett/vaskemaskin.

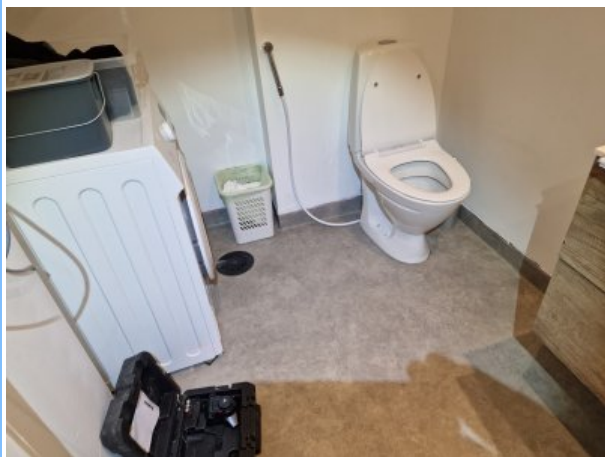
2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.
2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger i 1 etasje.
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Observasjoner:

Det er ikke opprettet fall til sluk, verken i dusj eller ved toalett.
Gulvet er i tillegg ujevnt og det samler seg vann flere steder.
Sluket ved toalett er på gulvets høyeste punkt.

Merknader:

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Belegg med oppbrett på vegg og dørterskel. Belegg brettet ned i sluk med klemring.
En sluk i dusjnisje. Dusjnisje er lukket tett i gulv fra øvrigt andre deler av rommet. Det er tettet under glass skjermvegg, og det er montert gulvlist til belegg.
Det er egen sluk i rommet utenfor dusjnisjen ved toalett/vaskemaskin.

2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.
2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger i 1 etasje.
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Merknader:

Forventet levetid på membran på våtrom er 20 år.
Åpent rør i rør i himling i underliggende rom, samt avløpsrør i plast. Fuktmålt og ingen merknader.
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

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

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

Bad på loft med samme materialvalg og løsninger som bad i 1 etasjen.

Slette malte plater på vegg og tak. Nye plater i dusjnisje, ellers opprinnelige plater på vegg og tak.
Våtromsplater på 2 vegger i dusjnisje.
Elektrisk avtrekksvifte i tak. Elektrisk ovn på vegg. Spotter i tak. Takvindu med ventil.
2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

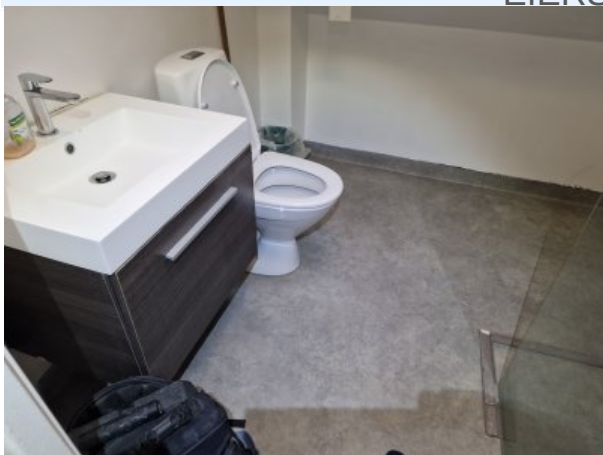
Sanitær ikke vurdert:
Baderomsinnredning med vask og armatur og 1 skuff, speil og lys.
Toalett. Glass skillevegg til dusjnisje.

Observasjoner:
Våtromsplate mangler hjørnelist og sokkelist iht monteringsanvisning.
Belegg med oppbrett til vegg har løs og utett fuge og tetting.
Våtsoner fra dusj er tett på dør.
Elektrisk avtrekksvifte fungerer ikke.

Merknader:

Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad på loft med samme materialvalg og løsninger som bad i 1 etasjen.

Belegg med oppbrett på vegg og dørterskel. Belegg brettet ned i sluk i dusjnische.

Dusjnische er lukket tett i gulv fra øvrig andre deler av rommet. Det er tettet under glass skjermvegg, og det er montert gulvlist til belegg.

2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.

Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Observasjoner:

Rommet har bare en sluk, og det er i dusjnischen. Det er fuget tett under glass skjermvegg, og montert en tett list til belegg.

Merknader:

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg med oppbrett på vegg og dørterskel. Belegg brettet ned i sluk i dusjnise.

Dusjnise er lukket tett i gulv fra øvrig andre deler av rommet. Det er tettet under glass skjermvegg, og det er montert gulvlist til belegg.

2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.

Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Merknader:

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Montert nye vegger i dusj og nye vann og avløpsrør i 2025. Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom. Derfor så nytt alt og dermed vurdert ikke å bore for fuktkontroll.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1 etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2025

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.

Innredning med profilerte fronter av malt tre og laminert benkeplate.

Fliser på vegg over benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin. Frittstående komfyr.

Komfyrvakt. Ventilator med kullfilter.

Oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap. Fryseskap. Mikrobølgeovn.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje.

2025: Kjøkken montert ny benkeplate, steinplate på vegg over benkeplate, ventilator, komfyrvakt og vannstopp system.

Eldre skrog og fronter men i ok stand ift alder.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Grunnmur og innvendige bærevegger i kjeller av murte sementblokker, pusset og malt utvendig og innvendig. Etasjeskille av bjelkelag i tre kledd med gipsplater og isolert opp mot 1 etasje.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje.

Utbedret også himling i kjeller med nye gipsplater.

Observasjoner:

Alt av himling og isolasjon, og vegger av tre og innventar er revet og strippet ned etter vannskaden i 2024.

Himling bygget opp igjen med isolasjon og gipsplater.

Litt riss og sprekker i overflater på murvegger som man kan forvente.

Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv.

Ingen ventiler i vinduer. Kun få ventiler i yttermur, alle lukket ved befaring.

Utvendig nevnes:

Terreng med fall til grunnmur flere steder.

Ingen drenering, opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Sprekker i mur flere steder.

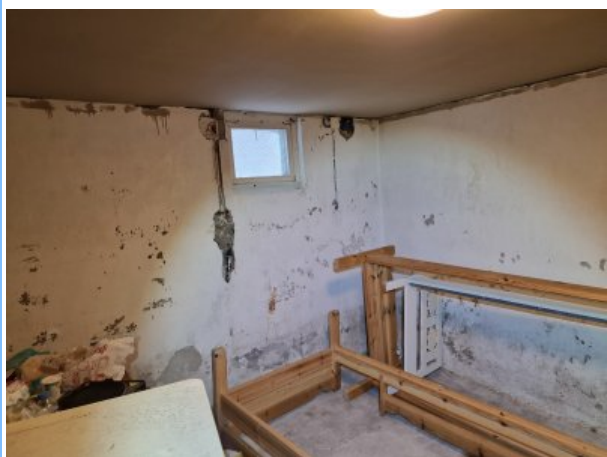
Mye avskalling i maling og pussoverflater.

Ingen nedløpsrør fra takrenner.

Eldre kjellervindu med sprukket glass og råte i treverk, dekket med plast for tetting.

Merknader:

Store deler av yttermur er dekket med plast og ikke mulig å kontrollere.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Støpt plate mot grunnen.

Observasjon:

Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv.

Merknader:

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Grunnmur og innvendige bærevegger i kjeller av murte sementblokker, pusset og malt utvendig og innvendig.

Observasjoner:

Ingen ventiler i vinduer. Kun få ventiler i yttermur, alle lukket ved befaring.

Uisolerte murvegger.

Kalde kjellervindu med enkle glass

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Hovedvann inntak av plast med stoppekran , vannmåler, trykklokke og trykkventil.

Rør i rør Pex rør med samleskap med drenering.

Avløpsrør av plast.

Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin.

Utvendig frostfri vannkran

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 200 l plassert nært sluk på teknisk rom kjeller.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Luft til luft varmepumpe av ukjent årgang og i dårlig stand.

Merknader:

Forventet levetid på varmepumpe er 12-15 år.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Ventilator med kullfilter over koketopp kjøkken fra 2025.
Elektrisk avtrekksvifte på bad 1 etasje fra 2025.
Elektrisk avtrekksvifte på bad 2 etasje.
Ventiler i vinduer og yttervegger.

Observasjoner:

Eldre elektrisk avtrekksvifte med dårlig eller ingen funksjon på bad i 2 etasjen.
Ingen tilluft ventilering gjennom dører til våtrom for bedre klima.
Ikke tilfredsstillende ventilering i boligen med ventiler i yttervegger. Alle er lukket under befaringen.
Mangelfull ventilering av kjeller.

Merknader:

Forventet levetid kjøkken ventilator og elektrisk avtrekksvifte er på opptil 10 år.

**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 Ikke dokumentert.

Det elektriske anlegget ble installert i 1960/2016

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 fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Eget inntak hovedsikring 160 amp på gavlvegg soverom 2 etasje.
Sikringsskap plassert i gang 2 etasje med automatsikringer og 13 kurser ihht oversikt. Digital måler fra 2018.
Spotter i tak i flere rom.
Elektriske ovner flere rom.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Datatilkobling.
Ringeklokke.

2016: Nye automatsikringer.

2024: Nytt elektrisk anlegg i vegger og himling i 1 etasje. Nye brytere og kontakter i 2 etasje. Nytt elektrisk anlegg i himling i kjeller.

2025: Ny ventilator, komfyrvakt og vannstopp system på kjøkken.

Merknader:

Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt godkjent byggesøknad, tegninger og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen.

Trapp til loft mangler håndrekk på vegg etter dagens gjeldende forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Observasjon: Ingen drenering, opplyst i tidligere tilstandsrapport. Sprekker i mur flere steder. Mye avskalling i maling og pussoverflater. Ingen nedløpsrør fra takrenner. Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv. Risiko/konsekvens: Mangelfull fuktsikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader. Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til unødvendig mye vann renner ned langs muren. Dette fører til vann kan trekke inn i murer og ned under kjellergulv og føre til fuktighet med skader. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Nedløpsrør fra takrenner monteres og ledes bort fra grunnmuren. Drenering og fuktsikring må utføres for å oppnå tørr kjeller. Sprekker og riss i grunnmur tettes og overflater behandles. God ventilasjon, varme og avfukter bør være tilstede. Opplevs tørt og varmt under befarig, i utvendig kaldt vær.
1.3	Terrengforhold
	Observasjon: Fall inntil grunnmur på 2 sider. Nærmest flatt på 1 side. Greit fall ut fra grunnmur ved inngangssiden. Risiko/konsekvens: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen Anbefalt tiltak: Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende. Nedløpsrør monteres og ledes bort fra grunnmuren. Det bør utføres tiltak for å begrense og avlede overflatevann fra hellende terreng.
2.1	Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Vegg som ikke er fornyet i 2016 er vegg mot hagen ut ifra stue/kjøkken. Denne har ingen synlig lufting under kledning opp i konstruksjon. Den har en del vridning og avskalling. Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til vann skvetter innpå kledningen i nedre partier på begge hushjørner. Sprekkdannelser og avskalling på listverk rundt vindu/dør. Risiko/konsekvens: Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til vann skvetter innpå kledningen i nedre partier med skade på kledning. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen med råteskader. Mangelfull lufting kan føre til at kledning ikke tørker opp og kan føre til avskalling overflater med råteskader. Anbefalt tiltak: Nedløpsrør fra takrenner monteres og ledes bort fra grunnmuren. Opprette ventilasjon spalte under kledning for ventilering av yttervegg stue/kjøkken. Overflatebehandle og vedlikeholde yttervegg stue/kjøkken. Overflatebehandle og vedlikeholde vannbord og listverk for vindu og dør.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Observasjoner: Kjellervindu med enkle glass. Flere med sprukket glass og montert plast rundt for tetting. Noe riss og sprekker og grønske i vinduskarmer og belistning. Vinduer bærer preg av lekkasje, slitasje og elde. Risiko og konsekvens: Vedvarende fuktpåvirkning med mangelfullt vedlikehold kan føre til videre fuktopptak på vinduer med skader og råte. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Vinduer og dører bærer preg av slitasje og elde. Vinduer og dører fra byggeår har passert mer enn halve forventet levetid. Må påregnes å skiftes ut de nærmeste årene. Spesielt kjellervindu. Vanlig vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må kunne forventes. Det anbefales å få dette nærmere vurdert av fagperson for å avklare tidspunkt og omfang.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Byggemetode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på kryploft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting. Oppløft på tak er konstruksjoner forsterket opp. Råteskader på konstruksjoner av takbukk og tilstøtende konstruksjoner på opplett Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett. Mangelfull lufting, men kun ventil i en gavl på kaldt kryploft. Risiko/konsekvens: Ventiler i gavl en side, bør åpnes i gavl andre side med ventiler/spalter. Dette for å unngå fuktskader på loft som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte. Råteskader i bærende konstruksjonens kan svekke bæreevnen. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Redusert tetthet i taktekkingen kan føre til vanninntrenging ved nedbør. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Ventiler i gavl en side, bør åpnes i gavl andre side med ventiler/spalter. Utbedre lekkasje rundt sidevegger på opplett snarest før ytterligere skader kan oppstå. Utbedre råteskadet konstruksjoner ved opplett.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Observasjoner: Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett. Takrenner mangler nedløpsrør. Snøfanger mangler på tak. Er et krav etter Tek 17 og burde vært montert i 2014 ved renovering taktekke. Risiko/konsekvens: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Redusert tetthet i taktekkingen kan føre til vanninntrenging ved nedbør. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Råteskader i bærende konstruksjonens kan svekke bæreevnen. Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til skade på kledning og konstruksjoner. Mangelfull taksikring kan føre skader og stor fare. Anbefalt tiltak: Utbedre lekkasje rundt sidevegger på opplett snarest før ytterligere skader kan oppstå. Montere takrennenedløp. Montere snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Byggemetode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på kryploft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting. Oppløft på tak er konstruksjoner forsterket opp. Råteskader på konstruksjoner av takbukk og tilstøtende konstruksjoner på opplett Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett. Mangelfull lufting, men kun ventil i en gavl på kaldt kryploft. Risiko/konsekvens: Ventiler i gavl en side, bør åpnes i gavl andre side med ventiler/spalter. Dette for å unngå fuktskader på loft som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte. Råteskader i bærende konstruksjonens kan svekke bæreevnen. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Redusert tetthet i taktekkingen kan føre til vanninntrenging ved nedbør. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Ventiler i gavl en side, bør åpnes i gavl andre side med ventiler/spalter. Utbedre lekkasje rundt sidevegger på opplett snarest før ytterligere skader kan oppstå. Utbedre råteskadet konstruksjoner ved opplett.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Observasjoner: Mangler beslag fra terrassebord og bak kledning for tetting. Mangler nedløpsrør fra takrenne. Ubehandlet treverk av lekter for montering pvc plater. Avskalling og grønske på overflater gulv og rekkverk. Ingen synlig ventilering utvendig av ventilering av underbygget entre. Risiko/konsekvens: Vann og snø kan trenge inn mellom overgangen gulv og vegg. Manglende nedløp kan føre til skader på underliggende konstruksjoner som søyler og rekkverk/trapp. Forkortet levetid på ubehandlet treverk, med fare for fuktskader med råte. Mangelfull vedlikehold av overflater, med fare for fuktskader med råte. Ingen synlig ventilering utvendig av ventilering av underbygget entre. Kan føre til fuktskader med mugg og råte. Anbefalt tiltak: Montere beslag mellom overgang gulv og vegg. Montere nedløpsrør. Behandle ubehandlet treverk av lekter. Utføre grundig vedlikehold. Holde oppsyn med innvendig himling i entre for eventuell skade fra manglende ventilering opp mot balkong. Ingen skader observert på befaringen.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Våtromsplater med sprekker i skjøter, sklidd litt fra hverandre. Våtromsplate mangler hjørnelist og sokkellist iht monteringsanvisning. Belegg med oppbrett til vegg har løs og utett fuge og tetting. Våtsoner fra dusj er tett på dør. Risiko/konsekvens: Sprekker i plater og manglende lister kan føre til lekkasje til bakenforliggende skader i konstruksjoner. Løst og utett belegg kan føre til vann bak belegg og kan føre til bakenforliggende skader i konstruksjoner. Dusj tett til dør kan føre til skader på dør og listverk. Kan føre til forkortet levetid på materialer. Anbefalt tiltak: Påse at det er tettet godt med silikon. Bør utbedres ved renovering eller forverring. Tette belegg til vegg med fugemasse. Vurdere å montere tett vegg med skyvedør.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	Observasjoner: Det er ikke opprettet fall til sluk, verken i dusj eller ved toalett. Gulvet er i tillegg ujevnt og det samler seg vann flere steder. Sluket ved toalett er på gulvets høyeste punkt. Risiko og konsekvens: Vann samler seg i dammer og det er heller ingen varmekabler. Dette gjør at vannet kan ligge på gulvet, og må fjernes med svaber eller tørkes opp. Oppbrett til dør og vegger er så høyt at det er ingen fare for at vann kan renne ut til andre rom og tilstøtende konstruksjoner. Vann på gulv skaper fuktighet i rommet som påvirker overflater og forventet levetid av disse. Anbefalte tiltak: Man må påse å tørke opp gulvet etter bruk og opprettholde best mulig klima i rommet. Viktig at det er tilluft til rommet under dørterskel, samtidig som avtrekksviften er stilt riktig så den går ofte.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	Observasjoner: Våtromsplate mangler hjørnelist og sokkellist iht monteringsanvisning. Belegg med oppbrett til vegg har løs og utett fuge og tetting. Våtsoner fra dusj er tett på dør. Elektrisk avtrekksvifte fungerer ikke. Risiko/konsekvens: Manglende lister kan føre til lekkasje til bakenforliggende skader i konstruksjoner. Løst og utett belegg kan føre til vann bak belegg og kan føre til bakenforliggende skader i konstruksjoner. Dusj tett til dør kan føre til skader på dør og listverk. Mangelfull tilluft under dørterskel, og avtrekksvifte som ikke fungerer skaper ett fuktig klima som kan føre til forkortet levetid på materialer. Anbefalt tiltak: Påse at det er tettet godt med silikon. Bør utbedres ved renovering eller forverring. Tette belegg til vegg med fugemasse. Er tett dusjvegg mellom dusj og dør. Er nært ift våtsone, så en må vise varsomhet og tørke av dør. Opprette ventilspalte under dør. Montere ny elektrisk avtrekksvifte.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Rommet har bare en sluk, og det er i dusjnisen. Det er fuget tett under glass skjermvegg, og montert en tett list til belegget. Risiko /konsekvens: Vann samler seg i dammer og det er heller ingen varmekabler. Dette gjør at vannet kan ligge på gulvet, og må fjernes med svaber eller tørkes opp. Oppbrett til dør og vegger er så høyt at det er ingen fare for at vann kan renne ut til andre rom og tilstøtende konstruksjoner. Vann på gulv skaper fuktighet i rommet som påvirker overflater og forventet levetid av disse. Anbefalte tiltak: Man må påse å tørke opp gulvet etter bruk og opprettholde best mulig klima i rommet. Viktig at det er tilluft til rommet under dørterskel, kjøp av ny avtrekksviften som er stilt riktig så den går ofte.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Observasjoner: Alt av himling og isolasjon, og vegger av tre og inventar er revet og strippet ned etter vannskaden i 2024. Himling bygget opp igjen med isolasjon og gipsplater. Litt riss og sprekker i overflater på murvegger som man kan forvente. Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv. Ingen ventiler i vinduer. Kun få ventiler i yttermur, alle lukket ved befarig. Utvendig nevnes: Terreng med fall til grunnmur flere steder. Ingen drenering, opplyst i tidligere tilstandsrapport. Sprekker i mur flere steder. Mye avskalling i maling og pussoverflater. Ingen nedløpsrør fra takrenner. Eldre kjellervindu med sprukket glass og råte i treverk, dekket med plast for tetting. Risiko/konsekvens: Ut ifra alle nevnte punkter kan man si generelt: Mangelfull fuksikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader. Anbefalt tiltak: Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuksikringer fungere tilfredsstillende. Montere nedløpsrør fra takrenner. Montere nye kjellervindu.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Observasjon: Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv. Risiko/konsekvens er likt for vegg og gulv: Mangelfull fuksikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader. Anbefalt tiltak: Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuksikringer fungere tilfredsstillende. Montere nye kjellervindu. Montere nedløpsrør fra takrenner. I tillegg må det være god luftsirkulasjon, varme og avfukter.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Ingen ventiler i vinduer. Kun få ventiler i yttermur, alle lukket ved befaring. Uisolerte murvegger. Kalde kjellervindu med enkle glass Risiko/konsekvens: Ut ifra alle nevnte punkter kan man si generelt: Mangelfull fuktsikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader. Anbefalte tiltak: Montere nye vinduer med ventil. Bore ut flere ventiler i yttervegg. God luftsirkulasjon med varme og avfukter.
10.5	Ventilasjon
	Observasjoner: Eldre elektrisk avtrekksvifte med dårlig eller ingen funksjon på bad i 2 etasjen. Ingen tilluft ventilering gjennom dører til våtrom for bedre klima. Ikke tilfredsstillende ventilering i boligen med ventiler i yttervegger. Alle er lukket under befaringen. Mangelfull ventilering av kjeller. Risiko/konsekvens: Manglende tilluft gir ingen luftsirkulasjon og fare for fuktig klima med skade på overflater. Manglende avtrekk fra våtrom gir risiko for fuktig klima med skade på overflater. Anbefalt tiltak: Montere ny elektrisk avtrekksvifte på bad 2 etasje. Etablere ventilspalte i dører til våtrom. Åpne ventiler i vegger og vinduer. Montere nye vinduer med ventiler i kjeller.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.4	Varmesentraler
	Luft til luft varmepumpe av ukjent årgang og i dårlig stand. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på luft til vann varmepumpe. Risiko at den ved oppnådd levetid vil bli defekt og man mister oppvarmingen i boligen. Må regne med å bytte ut i nær framtid.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.