

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Sagbakkevegen 230, 5570 AKSDAL



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	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 Byggforskeren 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 godkjenningmyndigheter.

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 overvåking 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:12, Bnr: 50
Hjemmelshaver:	Halldor Frette Tungesvik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 666 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1946

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	4.5.2026
-----------------------	----------

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
 Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.
 Normal slit og elde beskrives ikke.
 Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
 Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.
 er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.
 Arealene er oppmålt innvendig (BRA)
 Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.
 Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
 Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.
 Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
 Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.
 Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.
 Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.
 Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
 Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Halldor Frette Tungesvik
-----------------------	--------------------------

Tilstede under befaringen:	
-----------------------------------	--

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
----------------------------	------------

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass

OM BYGGEMETODEN:

Opprinnelig bolig er satt opp på mur i teglstein som er utvendig pusset og malt. Øvrig del av bygget satt opp på søyler i tre. Det er reisverk og ytterkledning i tre. Sal og pulttakskonstruksjon med betongtakstein og papptekking.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig fremstår som i bra stand. Det registreres noe skjevheter i etasjeskiller og på andre bygningsdeler. Forøvrig så registreres det avvik, men ingen avvik av slik art at trenger umiddelbar utbedring. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

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

Fritidsbolig har laminat på gulv, panel og malte veggoverflater. Spilevegger i deler av stue.
Panel i tak.
Baderom ghar fliser på vegg og gulv, panel i tak

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Fritidsbolig har innredet loft med 2 soverom og gang. Etasjen er ikke målbar pga lav takhøyde, ca 1,85.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig fra 1946 er vesentlig påbygget siden byggeår.
Fra eiers Finn annonse:
Hytta ble påbygget og renovert i 2006/2007
Ny kledning samt etterisolert
Nye H-panner samt nytt undertak
Nye vannrør (kobber)
Nytt elektrisk anlegg (gammelt inntak)
Alle rom i hoved- og loftsetasje ble innredet i 2006/07
Alle rom ble revet til bunns og bygd opp igjen med nye vegger og nye gulv
Nytt IKEA-kjøkken
Helfliset bad
Ny pumpe til brønn
Det ble i 2018/2019 bygget på med utestue/ spisestue med skyvedører (utvendig og innvendig).
Stor ny terrasse, gang og 3 soverom.
Nytt inngangsparti med bod, og stor parkeringsplass.
Det ble byttet til nytt elektrisk anlegg, med nyt EI-skap og automatsikringer og nytt inntak, det ble også lagt 3fas 32A uttak på terrassen.
Kjøpte nytt vakuum/ jet toalett med tanker som blir tømt 1 gang i året offentlig avtale. Satte også inn ny baderomsinnredning på badet.
Byttet komfyr, bygget inn kjøleskap og oppvaskmaskin i kjøkkenet.
Satte inn renseanlegg i kjelleren for grovvann.
Satte inn varmpumpe.
I 2025/2026 renoverte vi stue, kjøkken og inngangspartiet. Byttet gulv, Wall2paint på veggene, og spilevegg på tv-veggen og mot gang, nye lister. Byttet til 15 cm isolasjon i ytterveggene (kjøkken og stue), byttet til 3 lags vindu på kjøkken og stue.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene 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	94	4		72
SUM BYGNING	94	4		72
SUM BRA	98			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Gang, bad, stue/kjøkken, stue, korridor og 3 soverom

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

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:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

09/05/2026

Harald Ingebrigtsen

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.

Beskrivelse:

Eldre del av fritidsboligen er satt opp på grunnmur av tegl, som er pusset og malt.

Øvrige deler av bygget er fundamentert på søyler av tre plassert på støpte betongklosser.

Fundament på øvrig mur er ikke synlig.

På den eldre teglmuren registreres skader i puss samt noe sprekkdannelse i murverket.

Det er ikke etablert drenering rundt grunnmuren.

Vurdering:

Teglmur av eldre dato uten drenering er en risikokonstruksjon, spesielt når det foreligger synlige pusskader og sprekker.

Søyler på betongklosser er en vanlig løsning for tilbygg og lettere konstruksjoner, men fundamenteringen er delvis skjult og kan ikke vurderes i sin helhet.

Manglende drenering og synlige skader gir moderat risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av murverket. Forholdet vurderes samlet som TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av teglmuren

Manglende drenering rundt grunnmur

Fukt- og frostpåvirkning over tid

Normal slitasje i puss og murverk

Begrenset inspeksjonsmulighet for fundamenter under terreng

Risiko:

Fuktinntrenging i teglmuren

Videre oppsprekking og nedbrytning av puss

Risiko for frostskaider i murverk

Potensielle setningsskader i søylefundamenter dersom masser beveger seg

Skjulte skader som ikke kan avdekkes uten inngrep

Konsekvens:

Redusert levetid for grunnmur og fundamenter

Økt behov for vedlikehold og reparasjoner

Mulige kostbare utbedringer dersom skader utvikler seg over tid

Anbefalt tiltak:

Utbedre pusskader og sprekker i teglmuren

Vurdere etablering av drenering rundt eldre grunnmur ved fremtidig utvendig arbeid

Følge med på eventuelle tegn til fukt på innvendige flater

Kontrollere søylefundamenter jevnlig for bevegelser eller råte i treverk

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Det er krypkjeller under store deler av boligen.

Krypkjelleren lar seg ikke inspisere da den brukes som lagringsplass, og adkomst er blokkert.

Kun et rom i kjeller med tilkomst fra dør under terrasse lot seg befare. Dette rommet fremstår som fuktig og ikke tilstrekkelig ventilert.

Det registreres noe spor av stripet borebille i synlig bjelke.

Det som er synlig under nyere bygningsmasse fremstår som i bra stand, og her er det tilstrekkelig ventilering, da det i all hovedsak ikke er tettet igjen ned mot grunnen.

Vurdering:

Manglende inspeksjonsmulighet i store deler av krypkjelleren gjør at konstruksjonen er usikker og risikoutsatt.

Det befarbare rommet viser fuktige forhold og utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for fukt- og skadedyrproblemer.

Registrerte spor av stripet borebille indikerer tidligere eller mulig pågående aktivitet, selv om omfanget ikke kan vurderes uten full tilgang.

Samlet vurderes forholdet som TG2.

Årsak:

Krypkjeller brukt som lagringsplass uten fri inspeksjonsmulighet

Utilstrekkelig ventilasjon i deler av konstruksjonen

Naturlig fuktpåvirkning fra terreng

Eldre trekonstruksjoner utsatt for skadedyr

Risiko:

Skjulte fuktskader i utilgjengelige deler av krypkjelleren

Videre utvikling av borebilleangrep

Mugg- og råteutvikling ved vedvarende fukt

Redusert levetid for bjelkelag og bunnsviller

Økt risiko for strukturelle skader dersom forholdene vedvarer

Konsekvens:

Potensielt omfattende skader som ikke oppdages før de er langt utviklet

Kostbare utbedringer ved fremtidig rehabilitering

Redusert funksjon og levetid for trekonstruksjoner mot krypkjeller

Anbefalt tiltak:

Etablere fri inspeksjonsmulighet i krypkjelleren

Bedre ventilasjonen i fuktige områder

Fjerne lagrede gjenstander som hindrer luftstrøm og inspeksjon

Vurdere skadedyrkontroll ved mistanke om aktiv borebille

Følge med på lukt, misfarging og fukttegn i tilstøtende konstruksjoner

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget heller ned mot bolig på oppsiden, noe som medfører at overvann naturlig ledes mot grunnmur på denne siden.

På øvrige sider har terrenget tilstrekkelig helning bort fra bygningsmassen.

Vurdering:

Terrengfall mot grunnmur på oppsiden gir økt risiko for vannbelastning, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Selv om de øvrige sidene har tilfredsstillende fall, innebærer den utsatte siden et moderat avvik som kan påvirke fuktforhold i grunnmur og drenering over tid.

Forholdet vurderes samlet som TG2.

Årsak:

Naturlig terrengformasjon med fall mot bygningen

Manglende terrengtilpasning på oppsiden

Drenering med redusert funksjon dersom den er av eldre dato

Risiko:

Vannansamling mot grunnmur på oppsiden

Økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner mot terreng

Belastning på drenering og fuktsikring

Potensielle skjulte fuktskader over tid

Konsekvens:

Redusert levetid for grunnmur og tilstøtende konstruksjoner

Økt behov for overvåking av innvendige flater

Mulige kostbare utbedringer dersom forholdet forverres

Anbefalt tiltak:

Vurdere justering av terrengfall på oppsiden slik at vann ledes bort fra bygningen

Følge med på eventuelle tegn til fukt på innvendige vegger

Vurdere dreneringsforbedringer ved fremtidig utvendig arbeid

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har liggende kledning i tre.
Bygningsdelen er befart fra bakkenivå.
Det meste av kledningen fremstår som i bra stand, men kledning på kvist i eldre del, samt vindskier og vannbord, har behov for vedlikehold.
Det registreres tilstrekkelig lufting bak kledningsbord der dette er kontrollert.

Vurdering:

Kledningen vurderes som generelt godt vedlikeholdt, men lokale partier — særlig på kvist og i overgangene ved vindskier/vannbord — viser slitasje og behov for overflatebehandling.
Dette er typiske værutsatte områder hvor maling og treverk brytes ned raskere.
Tilstrekkelig lufting er positivt, men vedlikeholdsbehovet gir et moderat avvik, og bygningsdelen vurderes som TG2.

Årsak:

Naturlig vær- og UV-påvirkning på eksponerte flater
Eldre kledning på kvist med redusert overflatebehandling
Normal aldring av vindskier og vannbord

Risiko:

Videre nedbrytning av overflatebehandling
Risiko for fuktopptak i treverk ved manglende vedlikehold
Potensiell utvikling av sprekker, råte eller deformasjoner over tid

Konsekvens:

Redusert levetid for kledning og utvendige detaljer
Økt behov for fremtidige reparasjoner
Mulig utskifting av enkelte bord dersom vedlikehold ikke utføres

Anbefalt tiltak:

Utføre maling/overflatebehandling av kledning på kvist
Vedlikeholde eller utbedre vindskier og vannbord
Videreføre jevnlig kontroll av kledning og lufting

Merknader:**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.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har vinduer og dører i tre av ulike alder og stand.
Vinduer og dører i 1. etasje er fra 2017/2018-2025
Vinduer på loft er fra 1993, samt ett vindu fra 2025.
Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.
Vindu på loft fra 2025 er ikke ferdig utført og listet på innsiden.
Det registreres at vannbord over vinduer er utenpåliggende og ikke skåret inn i kledningen.

Vurdering:

Vinduer og dører i 1. etasje er relativt nye og fremstår i god stand.
Eldre vinduer fra 1993 har overskredet forventet levetid, og selv om de fungerer, innebærer alderen økt risiko for slitasje og redusert isolasjonsevne.
Manglende innvendig utforing/listing på vindu er et ufullført arbeid som bør ferdigstilles for å sikre tetthet og estetikk.
Utenpåliggende vannbord som er tettet i overkant med fug er en løsning som kan gi økt risiko for vanninntrenging over tid, da vannbord normalt skal skjæres inn i kledningen for å sikre riktig avrenning.
Samlet vurderes forholdene som TG2.

Årsak:

Vinduer av ulike alder og kvalitet
Eldre vinduer med naturlig slitasje
Ufullført innvendig arbeid på nytt vindu
Vannbord montert utenpå kledning

Risiko:

Redusert isolasjonsevne og funksjon i eldre vinduer
Risiko for fuktinntrenging ved vannbord som ikke er korrekt innfelt
Mulig deformasjon eller fuktopptak i treverk rundt vinduer
Estetiske og funksjonelle mangler ved uferdig innvendig listing

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov
Potensielle fuktskader rundt vindusomramming
Redusert levetid for enkelte vinduer
Behov for utbedring ved fremtidig oppgradering

Anbefalt tiltak:

Ferdigstille innvendig utforing og listing på vindu på loft fra.
Følge med på eldre vinduer og vurdere utskifting ved tegn til punktering eller funksjonssvikt
Vurdere utbedring av vannbord slik at disse skjæres inn i kledningen for bedre avrenning
Jevnlig kontroll av fuger og overflatebehandling

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har takkonstruksjon i tre.
Konstruksjonen er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger.
Det registreres ikke større nedbøy eller synlig konstruksjonssvikt.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten tegn til deformasjoner eller svekkelser.
Ingen forhold som tilsier avvik ble registrert ved tilgjengelig inspeksjon.
Bygningsdelen vurderes som TG1.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er utvendig tekket med betongtakstein, samt papptekking på utbygg ved soverom. Takrenner og nedløp er i aluminium. Boligen har teglsteinspipe som er pusset utvendig, med steinplate i topp og innskåret bly ned mot takstein. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå. Takstein og papptekking fremstår som i bra stand, med noe mindre mosepåvekst på takstein. På pipen registreres synlig sprekk utvendig på tak. Det er også registrert noe avrenninger fra feieluke i krypkjeller.

Vurdering

Taktekking og renner fremstår generelt i god stand, og det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt. Mosepåvekst vurderes som et normalt vedlikeholdsbehov. Sprekk i pipens puss over tak er et moderat avvik som kan gi risiko for vanninntrenging og frostsprengning over tid. Registrerte avrenninger fra feieluke i krypkjeller indikerer at pipen har hatt fukt- eller sotlekkasje, og dette bør følges opp. Samlet vurderes forholdet som TG2.

Årsak:

Naturlig aldring og værpåvirkning på pipe over tak
Normal mosepåvekst på betongtakstein
Mulig lekkasje eller kondens ved feieluke
Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå

Risiko:

Vanninntrenging i pipens overflate ved sprekkdannelse
Frostskader i puss og tegl
Videre avrenning fra feieluke som kan påvirke konstruksjoner i krypkjeller
Gradvis nedbrytning av overflatebehandling på pipe

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov
Potensielle fuktskader i pipens overflate og tilstøtende konstruksjoner
Redusert levetid for pipe over tak

Anbefalt tiltak:

Utbedre sprekk i pipens puss over tak
Rengjøre mose fra takstein ved behov
Kontrollere feieluke og tette/utbedre ved behov for å hindre avrenning
Videreføre jevnlig visuell kontroll av taktekking og beslag

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Loftskonstruksjonen er innkledd helt opp til møne.
Det er ingen tilgjengelig kaldloftskonstruksjon, og inspeksjon er derfor begrenset til innvendige himlinger.
Det lar seg ikke påvise tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det er ingen synlige skader eller fuktmerker i himlinger på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Innvendig innkledd loftskonstruksjon uten tilgang til kaldtloft er en risikokonstruksjon, da ventilasjonsforhold og eventuelle skader ikke kan kontrolleres.
Manglende dokumentasjon på lufting gir usikkerhet rundt fukttransport og uttørkingsevne.
Selv om det ikke er registrert synlige avvik i himlinger, gir den begrensede inspeksjonsmuligheten og manglende verifisert lufting grunnlag for TG2.

Årsak:

Loftskonstruksjon er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon
Manglende synlig eller dokumentert lufting
Normal byggeteknisk løsning i eldre bygg, men med høyere risiko etter dagens vurderingskriterier

Risiko:

Skjulte fuktskader i takkonstruksjonen
Risiko for kondens ved utilstrekkelig lufting
Mulig redusert levetid for undertak og bjelker
Eventuelle skader kan utvikle seg uten synlige symptomer

Konsekvens:

Potensielt kostbare utbedringer dersom skjulte skader oppstår
Økt behov for overvåking av innvendige himlinger
Usikkerhet rundt konstruksjonens faktiske tilstand

Anbefalt tiltak:

Følge med på innvendige himlinger for tegn til fukt eller misfarging
Vurdere etablering av inspeksjonsmulighet ved fremtidig arbeid
Kontrollere lufting dersom deler av konstruksjonen åpnes ved rehabilitering

Merknader:**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.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Stor terrasse er bygget opp i tre.
Konstruksjonen fremstår som solid og i bra stand.
Mot aluminiumsterskel på skyvedør registreres noe mangelfull oppkant.
På én side ligger terrassebord helt inn mot kledningsbord, mens øvrige sider har beslag over første terrassebord og inn under kledningen.

Vurdering:

Terrassen fremstår generelt som godt utført og i god teknisk stand.
Mangelfull oppkant mot skyvedør gir imidlertid økt risiko for vannpåvirkning mot terskel og overgang til yttervegg.
Terrassebord som ligger helt inn mot kledningen er en risikodetalj, da dette kan hindre avrenning og øke fuktbelastningen på kledning og nedre konstruksjoner.
Beslagløsningen på øvrige sider er positiv, men avviket på den ene siden og ved terskel gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Manglende oppkant/tettesjikt mot skyvedør
Terrassebord lagt for tett mot kledning på én side
Normal slitasje og eksponering for vær

Risiko:

Fuktinntrenging ved terskel og overgang mot yttervegg
Økt risiko for råte i kledning og bunnsvill der terrassebord ligger helt inn
Redusert uttørkingsevne i utsatte detaljer
Potensielle skader ved langvarig fuktbelastning

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov
Mulige fuktskader i terskel, kledning eller underliggende konstruksjoner
Redusert levetid for utsatte bygningsdeler

Anbefalt tiltak:

Etablere tilstrekkelig oppkant eller tettesjikt mot skyvedør
Vurdere å skape avstand mellom terrassebord og kledning på den utsatte siden
Videreføre jevnlig kontroll av terrasse og tilslutninger mot vegg

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegg og trepanel i tak.
Rommet inneholder toalett, dusjhjørne med glassdør og seksjon med servant.
Ventilasjon skjer via ventil i tak, og det er ingen tilluft under dørblad.
Det registreres misfarging i fugemasse mellom fliser og noe ujevne fuger ned mot gulv inne i dusjhjørnet.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår i hovedsak som funksjonelle, men misfarget og ujevn fugemasse i dusjsone indikerer slitasje og fuktbelastning.
Manglende tilluft under dørblad gir redusert ventilasjonseffektivitet, noe som kan forsterke fuktproblemer over tid.
Trepanel i tak er en løsning som krever god ventilasjon for å unngå fuktoppbygging.
Samlet vurderes forholdene som TG2, da det foreligger moderate avvik som bør følges opp.

Årsak:

Normal slitasje i fuger i våtsone
Fuktbelastning over tid
Manglende tilluft som reduserer luftutskifting
Materialvalg (trepanel i tak) som krever god ventilasjon

Risiko:

Fuktopptak i fuger og underliggende konstruksjoner
Økt risiko for muggvekst ved redusert ventilasjon
Gradvis nedbrytning av fuger i dusjhjørne
Potensielle lekkasjepunkter ved ujevn fugging

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov
Mulige fuktskader i underlag dersom forholdet forverres
Redusert levetid for overflater i våtsone

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller fornye fugemasse i dusjhjørnet
Etablere tilluft under dørblad for bedre ventilasjon
Videreføre jevnlig kontroll av overflater og fuger
Sikre god lufting etter bruk av dusj

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv.
Det er tilstrekkelig fall på gulvet mot sluk.
Sokkelen ved dusjhjørnet er tett, noe som kan hindre at eventuelt lekkasjevann finner vei til sluk.
Fugemasse på innsiden av sokkelen er misfarget og ujevnt påført.
Det er ikke påvist membrankant opp på terskel.

Vurdering:

Gulvet har tilfredsstillende fall, men manglende membranoppkant ved terskel og tett sokkel i dusjhjørnet er risikodetaljer som kan føre til at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
Misfarget og ujevn fugemasse indikerer slitasje og fuktbelastning i våtsone.
Samlet vurderes forholdene som TG2, da det foreligger avvik som bør følges opp for å sikre funksjon og fuktsikkerhet.

Årsak:

Normal slitasje i fuger i våtsone
Tett sokkel som ikke er utført med drenerende løsning
Manglende membranoppkant ved terskel
Fuktbelastning over tid

Risiko:

Fuktskader i underliggende konstruksjoner
Redusert uttørkingsevne i dusjsonen
Potensiell lekkasje ved terskel grunnet manglende membranoppkant

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov
Redusert levetid for gulv og tilstøtende konstruksjoner

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller fornye fugemasse i dusjhjørnet
Vurdere drenerende løsning eller åpning i sokkel
Følge med på eventuelle tegn til fukt ved terskel og i tilstøtende rom

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har plastsluk med synlig membran ført ned i sluket.
Membranens utførelse er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.
Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Synlig membran i sluk er positivt, men når membranens utførelse og oppbygging er ukjent og det ikke foreligger dokumentasjon, vurderes løsningen som en risikokonstruksjon etter dagens krav.
Hulltaking uten avvik reduserer risikoen, men erstatter ikke manglende dokumentasjon eller fullstendig kontroll av membranens oppbygging.
Samlet vurderes forholdet som TG2.

Årsak:

Manglende dokumentasjon på membranarbeider
Ukjent utførelse av membran rundt sluk
Normal usikkerhet knyttet til eldre våtromsløsninger

Risiko:

Skjulte lekkasjer som ikke oppdages før skade oppstår
Risiko for fuktopptak i konstruksjoner dersom membran ikke er korrekt utført
Begrenset mulighet for å verifisere overgang mellom membran og sluk

Konsekvens:

Potensielt kostbare skader ved lekkasje
Redusert levetid for underliggende konstruksjoner
Økt behov for overvåking av tilstøtende rom

Anbefalt tiltak:

Videreføre jevnlig kontroll av tilstøtende rom og himlinger
Vurdere oppgradering av våtrom ved fremtidig rehabilitering
Dokumentere eventuelle tiltak som utføres senere

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med laminat benkeplate.
Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator.
Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Fuktkontroll med fuktindikator ga ingen utslag på unormale fuktverdier i risikoområder.

Vurdering:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og i normal teknisk stand, uten registrerte avvik som påvirker bruken.
Ingen fuktavvik ble registrert, og innredningen vurderes som tilfredsstillende.
Bygningsdelen vurderes som TG1.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 -**

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.
Stoppekranen er ikke lokalisert, og vannet var avstengt på befaringstidspunktet.
Hytta er ikke tilkoblet offentlig vann- og kloaknett.
Vannforsyning skjer fra brønn, med pumpe lokalisert i kjellerrom.
Boligen har vakuumbet?toalett med tanker og tømmeavtale.

Vurdering:

Rørføringer i kobber og plast er vanlige materialer, men manglende lokalisering av stoppekran gir begrenset mulighet for kontroll og økt risiko ved eventuell lekkasje.
Privat vannforsyning og avløpsløsning innebærer driftsmessig risiko, særlig knyttet til kapasitet, frost, pumpevikt og behov for jevnlig tømning av toalettank.
Vakuumbet?toalett er en funksjonell løsning, men er mer teknisk sårbart enn tradisjonelle systemer og krever korrekt drift og vedlikehold.
På grunn av systemtype, manglende offentlig tilknytning og ikke?funksjonstestet vannanlegg vurderes bygningsdelen som TG2, selv om det ikke ble registrert lekkasjer.

Årsak:

Privat vannforsyning fra brønn
Avløpsløsning basert på tank og tømmeavtale
Stoppekran ikke lokalisert
Vann avstengt under befaring
Teknisk utstyr (pumpe) plassert i kjellerrom

Risiko:

Frostskader på rør eller pumpe
Driftsavbrudd ved feil på pumpe eller vakuumbet?toalett
Lekkasjer uten mulighet for rask avstenging
Kapasitetsproblemer ved høy belastning
Avhengighet av tømmeavtale og regelmessig service

Konsekvens:

Potensielle reparasjonskostnader
Risiko for vannstans
Uforutsigbarhet i drift av toalett og vannforsyning
Mulig påvirkning på komfort og brukskvalitet

Anbefalt tiltak:

Lokalisere og merke stoppekran
Kontrollere frostsikring av rør og pumpe
Sikre jevnlig service på vakuumbet?toalett
Kontrollere brønnpumpe og vannkvalitet
Følge opp tømmeavtale og kapasitet på tank

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter er lokalisert hengende på vegg i rom i krypkjeller/kjellerrom. Alder og teknisk tilstand er ukjent.

Vurdering:

Plassering av bereder i krypkjeller innebærer økt risiko for fuktpåvirkning. Ukjent alder gjør det ikke mulig å vurdere restlevetid eller risiko for svikt. Kombinasjonen av ukjent tilstand og risikoutsatt plassering gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Plassering i fuktutsatt konstruksjon
Manglende dokumentasjon på alder og service

Risiko:

Korrosjon eller slitasje som ikke er synlig

Konsekvens:

Redusert levetid da berederen er eldre og fuktutsatt

Anbefalt tiltak:

Avklare teknisk tilstand på berederen
Vurdere lekkasjesikring eller flytting til mer egnet rom
Kontrollere jevnlig for fukt, korrosjon og lekkasjemerker

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse:

Fritidsboligen er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer. Det er mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen er typisk for fritidsboliger og vurderes som tilfredsstillende. Kombinasjonen av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk gir normal luftutskifting. Det ble ikke registrert forhold som tilsier avvik. Bygningsdelen vurderes som TG1.

Merknader:**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.

EI. Anlegget er delvis skjult/åpent og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Undertegnede takstmann 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 registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Opplysninger fra selgers Finn annonse:

Det ble byttet til nytt elektrisk anlegg i 2018/2019 med nytt EI-skap og automatsikringer og nytt inntak, det ble også lagt 3fas 32A uttak på terrassen.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Eldre teglmurskonstruksjon med pusskader, sprekker og manglende drenering gir økt risiko for fukt- og frostpåvirkning. Søylar på betongklosser vurderes som normalt for byggemåten, men fundamentene er delvis skjult.
1.2	Krypekjeller
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Manglende inspeksjonsmulighet, fuktige forhold, utilstrekkelig ventilasjon og registrerte spor av stripet borebille gir moderat til økt risiko for skjulte skader i krypkjelleren.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Terrengfall mot grunnmur på oppsiden gir økt risiko for vann- og fuktbelastning, selv om øvrige sider har tilfredsstillende helning.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Kledningen er i hovedsak i bra stand, men værutsatte partier på kvist og ved vindskier/vannbord har behov for vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Vinduer og dører er av ulik alder og stand. Eldre vinduer har overskredet forventet levetid, ett nytt vindu er ikke ferdigstilt innvendig, og vannbord er montert utenpå kledning med fuging. Dette gir moderat risiko for fukt og behov for vedlikehold.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Taktekking og renner fremstår i god stand, men sprekk i pipe over tak og avrenning fra feieluke gir moderat risiko for fuktpåvirkning og bør utbedres.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Loftskonstruksjonen er innkledd uten tilgang til kaldtloft, og tilstrekkelig lufting kan ikke verifiseres. Ingen synlige skader, men konstruksjonen er risikoutsatt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2 – Avvik som bør følges opp. Terrassen er i god stand, men mangelfull oppkant mot skyvedør og terrassebord som ligger helt inn mot kledningen gir økt risiko for fuktpåvirkning og bør utbedres.</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>TG2 – Avvik som bør følges opp. Misfarget og ujevn fugemasse i dusjhjørne samt manglende tilluft gir økt risiko for fuktbelastning, selv om rommet ellers fremstår funksjonelt.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>TG2 – Avvik som bør følges opp. Tilstrekkelig fall, men tett sokkel, misfarget fugemasse og manglende membranoppkant ved terskel gir økt risiko for fuktbelastning i våtsone.</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>TG2 – Avvik som bør følges opp. Plastsluk med synlig membran, men ukjent utførelse og manglende dokumentasjon. Hulltaking viser ingen avvik, men konstruksjonen vurderes som risikoutsatt.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>TG2 – Avvik som bør følges opp. Vann- og avløpsanlegget fungerer etter opplysninger, men manglende offentlig tilknytning, ikke-lokalisert stoppekran og privat vann-/avløpsløsning gir økt driftsrisiko</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>TG2 – Avvik som bør følges opp. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter er plassert på vegg i krypkjeller/kjellerrom, med ukjent alder og usikkerhet rundt tilstand</p>