

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Bekkeveien 1, 4550 FARSUND



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
12	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
8	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	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:1, Bnr: 179
Hjemmelshaver:	Knutsen Sherry & Knutsen John Terje
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	738 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1963

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.06.2026
----------------	------------

Tilstandsvurderingen er utført som en visuell befaring i henhold til rapportens mandat og innenfor de begrensninger som forelå på befaringsdagen.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for vurderingene:

Befaringen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner.

Tunge møbler, hvitevarer, tepper, fast inventar, lagrede gjenstander og øvrig innbo er ikke flyttet i forbindelse med befaringen.

Flere rom og bygningsdeler hadde begrenset tilgjengelighet, og full kontroll av alle konstruksjoner har derfor ikke vært mulig.

Det foreligger begrensede opplysninger om eiendommen som følge av at boligen avhendes ved tvangssalg. Det er derfor ikke fremlagt opplysninger som normalt inngår ved et ordinært boligsalg, herunder egenerklæringsskjema eller fullstendig historikk over utførte arbeider.

Varmekabler og øvrige skjulte installasjoner er ikke funksjonstestet med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten.

Tekniske installasjoner, herunder elektriske installasjoner, VVS-installasjoner, er kun vurdert ved visuell befaring og er ikke demontert, belastningstestet eller funksjonsprøvd, med mindre annet fremgår av rapporten.

Der konstruksjoner er skjult av innredning, overflater eller lagrede gjenstander, kan skjulte feil og mangler forekomme uten at disse har vært mulig å avdekke ved befaringen.

Rapportens vurderinger bygger på de forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Som følge av de nevnte begrensningene kan det foreligge feil og mangler som først avdekkes ved nærmere undersøkelser, demontering eller senere bruk av boligen.

Oppdragsgiver:

Lister advokatene v/Kongevold for lister tingrett

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, busker og øvrig beplantning. Det er registrert manglende vedlikehold av plenarealer og vegetasjon på befaringsdagen.

OM BYGGEMETODEN:

Murer, Reisverk og takstoler/sperr

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen vurderes samlet sett å være et oppussingsobjekt. Ved befaringen er det registrert flere påbegynte vedlikeholds-, oppgraderings- og ombyggingsarbeider som ikke er ferdigstilt. Dette omfatter blant annet arbeider knyttet til vinduer, ytterdører, ytterkledning, grunnmur og øvrige bygningsdeler.

Det vises til de enkelte bygningsdelene i rapporten for nærmere beskrivelser av registrerte avvik, tilstandsvurderinger og anbefalte tiltak.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Oplysninger som er hentet fra Registeret hos Prop cloud.

Adresse

Bekkeveien 1

Bygningstypenummer

111

Bygningstype

Enebolig

Næringsgruppe

Bolig

Status

Tatt i bruk

Fredet

Nei

Sefrak

Nei

Adresse

Bygningstypenummer

181

Bygningstype

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe

Annet som ikke er næring

Status

Fritatt for søknadsplikt

Fredet

Nei

Sefrak

Nei

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

Boligens overflater bærer preg av skader, slitasje og manglende vedlikehold som må forventes ut fra alder, bruk og normal elde.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er registrert at det er utført flere vedlikeholdsarbeider, utskiftninger og oppgraderinger etter opprinnelig byggeår. På befaringsdagen fremstår imidlertid flere av arbeidene som påbegynt, men ikke ferdigstilt. Dette omfatter blant annet arbeider knyttet til vinduer, ytterdører, ytterkledning, grunnmur og øvrige bygningsdeler.

På grunn av de uferdige arbeidene har det ikke vært mulig å vurdere alle detaljer ved utførelse, materialvalg eller om arbeidene er gjennomført i samsvar med gjeldende byggeskikk. Det må derfor påregnes kostnader til ferdigstilling, kontroll og eventuelle utbedringer av de registrerte arbeidene.

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:

- Fradrag:

= Teknisk verdi bolig:

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi):

= 2 100 000,-

Låneverdi (forsiktig antatt
markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er hva som kan forventes og få for boligen i dagens marked.

Takstmannen har hensyntatt feil, mangler og strakstiltak som må/bør utføres.

Markedspris er sammenlignet med prisestimat hentet fra Propcloud/Eiendomsverdi.no

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
U Etg	65 m2			
1 Etg	110 m2			11 m2
SUM BYGNING	175 m2			11 m2
SUM BRA	175 m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje u Etg		18 m2		
SUM BYGNING		18 m2		
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

U Etg:

Inngang/stue, Gang, Våtrom, Soverom/stue.

1 Etg:

Gang Sov1, Sov2, Sov3, Wc rom, Bod, Stue Våtrom , Kjøkken

BRA-e:

Garasje i boligen u etg

MERKNADER OM AREAL:

Boligens arealer er målt innvendig, rom for rom, ved bruk av laser på de rom og arealer som var tilgjengelige på befaringsdagen. På grunn av boligens utforming, mange rom og begrenset tilgjengelighet i enkelte deler av bygningen, kan det forekomme måleavvik.

Arealet for garasjen er ikke kontrollmålt ved denne befaringen. Oppgitt areal er hentet fra tidligere salgsrapport og er videreført i denne rapporten.

GARASJE / UTHUS:

Det er registrert en frittstående garasje på eiendommen med et bruksareal (BRA) på ca. 16 m². Garasjen er ikke tilstandsvurdert og inngår derfor ikke i denne rapporten. Det er følgelig ikke foretatt vurdering av garasjens konstruksjoner, tekniske tilstand eller vedlikeholdsbehov.

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:

Morgan Pedersen

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

28/06/2026



Morgan Pedersen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Synlige murer

Merknader:

Byggegrunnen er ikke kjent. Fundamenter har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon da disse er skjult av terreng, overflater og øvrige konstruksjoner. Det er registrert skader på grunnmuren, spesielt ved venstre side av garasjeporten. Det er videre registrert påbegynt isolering av grunnmuren som ikke er ferdigstilt. Det er ikke opplyst om det er utført dreneringsarbeider etter boligens byggeår.

Det er registrert skader på grunnmuren samt uferdig isolering av grunnmuren. Dreneringsforholdene er ikke dokumentert, og eventuell utskifting eller oppgradering av dreneringen er ukjent.

TG iu 1.2 Kryp kjeller

Krypkjeller

Merknader:

Det fremgår av tidligere tilstandsrapport at boligen har krypkjeller.

Krypkjelleren er ikke lokalisert ved befaringen, og er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Risiko:

Krypkjellere er generelt å anse som risikokonstruksjoner med tanke på fukt, kondens, muggsopp, råte og skadedyr. Når krypkjelleren ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller andre forhold som ikke er registrert.

Konsekvens:

Eventuelle skader eller mangler i krypkjelleren kan være uoppdaget og kan over tid påvirke bærekonstruksjoner, inneklima og bygningens tekniske tilstand.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at krypkjelleren gjøres tilgjengelig for inspeksjon, slik at konstruksjon, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle skader kan vurderes nærmere.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomteforhold.

Merknader:

Terrenget på baksiden av boligen har ikke tilfredsstillende fall bort fra bygningen. Det fremgår av tidligere tilstandsrapport at det er registrert saltutslag i garasjen. Dette forholdet har ikke vært vurdert ved denne befaringen. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som viser at det er utført dreneringsarbeider etter boligens byggeår.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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.

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

Ytterkledning

Merknader:

Ytterkledningen fremstår med normal alder- og værslitasje. Det er registrert at flere vinduer ikke er ferdigstilt med nødvendig utforing, beslag og tetting mot ytterkledningen. Videre er det registrert tørkesprekker og stedvis vridde endeskjøter i kledningen. Det er også registrert at arbeidet med ytterkledningen ikke er ferdigstilt, og at det stedvis mangler betydelige deler av kledningen. Bygningskonstruksjonen fremstår derfor flere steder uten tilfredsstillende værbeskyttelse.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 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.

Vinduer og ytterdører i boligen.

Merknader:

Boligen har i hovedsak trelags vinduer i trekarm fra 2015. Utvalgte vinduer er funksjonstestet ved åpning og lukking, og disse fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det er registrert at flere vinduer ikke er ferdigstilt med nødvendig utforing, beslag og tetting mot yttervegg. Vindusarbeidene fremstår som uferdige, og det er stedvis åpninger som kan medføre inntrengning av vann og fukt bak ytterkledningen.

Vindu ved venstre side av ytterdøren i underetasjen vurderes å være fra byggeåret og har oppnådd forventet teknisk levetid. Dette forholdet er ikke tillagt tilstandsgrad. Videre er det registrert et sprukket glass i vinduet ved skyvedøren i underetasjen, og glasset må skiftes.

4. Tak**TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takstein

Merknader:

Taktekingen består av takstein som vurderes å være fra byggeåret. Taksteinen fremstår med betydelig alders- og værslitasje, og det er registrert manglende takstein ved gavlutstikk. Det er registrert lufting ved takfot i nederste del av takflaten. Taket er kun visuelt vurdert fra bakkenivå da det ble vurdert å være fare for skade på den eldre taksteinen ved ferdsel på taket. Undertaket har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert. Tetting og beslag rundt gjennomføringer, herunder skorstein og luftehatt, har ikke vært mulig å kontrollere.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takstein

Merknader:

Taktekningen består av takstein som vurderes å være fra byggeåret. Taksteinen fremstår med betydelig alders- og værslitasje. Taket er kun visuelt vurdert fra bakkenivå, da ferdsel på taket ble vurdert å kunne medføre fare for å skade eller knekke den eldre taksteinen. Undertaket har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. Skorstein, beslag, tetting rundt gjennomføringer og øvrige takdetaljer har derfor ikke vært mulig å kontrollere.

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

Ytterloft

Merknader:

Loftskonstruksjonen er kun visuelt vurdert fra loftsluken. På grunn av begrenset tilgjengelighet har det ikke vært mulig å inspisere loftsrommet eller konstruksjonen i sin helhet.

Avvik:

Loftskonstruksjonen har ikke vært tilgjengelig for full inspeksjon, og tilstanden er derfor kun vurdert ut fra synlige forhold ved loftsluken.

Risiko:

Ved begrenset inspeksjon kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold som fuktpåvirkning, kondens, råteskader, skadedyr eller andre aldersrelaterte skader som normalt kan utvikle seg over tid i loftskonstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget og kan over tid medføre redusert levetid på takkonstruksjonen samt økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at loftskonstruksjonen inspiseres nærmere dersom tilgjengeligheten forbedres eller ved fremtidige arbeider på tak eller loft. Eventuelle tegn til lekkasjer, fukt eller skadedyr bør undersøkes uten opphold.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

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

Veranda ut fra boligen stue 1 Etg

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Verandaen er utført med støpt betongdekke og er plassert over rom i underetasjen. Overflaten er teknet med plastfliser, noe som medfører at betongdekket og eventuelt tettesjikt ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Oppbygning, tettesjikt og avrenningsløsning er derfor ukjent.

Avvik:

Tettesjiktet og oppbygningen av verandaen har ikke vært mulig å kontrollere.

7. Våtrom**7.1 U Etg Våtrom****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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.

Vegger:

Delvis fliser og Trepanel.

Himling:

Ferdigpanel med innfelte spotter

Merknader:

Våtrommet har delvis flislagte vegger. Det er registrert normale aldersrelaterte sprekker og slitasje i fuger, noe som kan forventes ut fra alder og bruk. Deler av veggene er kledd med panel, som ikke vurderes å være et egnet overflatemateriale i våtsoner. Himlingen fremstår uten registrerte vesentlige avvik ved visuell befaringsdag. Det er videre registrert flere påbegynte arbeider som ikke er ferdigstilt, og våtrommet fremstår derfor som uferdig. Det er benyttet panel på deler av veggene i våtrommet. Vindu i våtsone er ikke utført med tilstrekkelig fuktbestandige materialer eller løsninger. Rommet har flere uferdige arbeider og mangler ferdigstilling.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Merknader:

Våtrommet har flislagt gulv. Ved døråpningen er gulvet ikke ferdigstilt, og det mangler fliser. Terskelen er heller ikke ferdigstilt. Det er registrert synlig membran ved dørpartiet som følge av de uferdige arbeidene. Det er foretatt kontroll av utvalgte fliser med hensyn til bomlyd, uten at dette ble registrert på befaringsdagen. Kontrollen omfatter kun et utvalg av flisene, og bom eller mangelfull heft kan derfor forekomme andre steder.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra Ukjent

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.

Flislagt gulv

Merknader:

Våtrommet har flislagt gulv. Det er ikke foretatt hulltaking for kontroll av fukt i konstruksjonen, da tilgjengeligheten var begrenset og ytterveggene er utført i betong. Det er utført fuktsøk med egnet fuktindikator på utvalgte og tilgjengelige steder, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Sluk og tettesjikt har kun vært vurdert visuelt i den grad de har vært tilgjengelige.

Avvik:

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av gulv- eller veggkonstruksjonen, og deler av våtrommets oppbygning har derfor ikke kunnet vurderes. Våtrommet ligger mot vegg under terreng.

7.2 1 Etg Våtrom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Fibo våtromsplater og ferdigpanel

Merknader:

Våtrommets vegger er kledd med Fibo-plater som vurderes å være av nyere dato, anslagsvis fra 2015. Eksakt alder er ikke dokumentert. Ved toalettet er det foretatt en utsparing i vegg for å synliggjøre baksiden av teglsteinspipen. På venstre side av toalettet er det registrert et tidligere hull i veggplaten som er tettet. Himlingen fremstod uten vesentlige synlige avvik på befaringsdagen.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg

Merknader:

Våtrommet har gulv belagt med våtromsbelegg. Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den antas å være plassert under et tettmontert badekar. Våtromsbelegget er ikke ferdigstilt ved terskelen, og det er registrert at belegget ikke er limt eller avsluttet på en tilfredsstillende måte. Fall på gulvet er visuelt vurdert som tilfredsstillende, og gulvet vurderes å ivareta sin funksjon med hensyn til avrenning.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg

Merknader:

Våtrommet har gulv med våtromsbelegg. Alderen på våtromsbelegget og tilhørende tettesjikt er ukjent. Sluket har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon da det antas å være plassert under badekaret. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken) for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader på befaringsdagen.

8. Kjøkken**8.1 1 Etg Kjøkken****TG 2** 8.1 1 Etg Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Kjøkken innredning

Merknader:

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert slitasjer og skader på innredning, benkeplater og fronter som er forenlige med alder og bruk. Mellom benkeplate og vegg mangler det tilfredsstillende tetting. Det er videre registrert vindu i våtsone ved kjøkkenbenken.

9. Rom under terreng**9.1 U Etg rom mot terreng****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Vegger mot tilfyllet terreng

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Vegger og himlinger i rom under terreng fremstod uten synlige tegn til vesentlige skader på de tilgjengelige flatene ved befaringen. Det var imidlertid begrenset tilgjengelighet til deler av veggene mot tilbakefylt terreng, og full kontroll har derfor ikke vært mulig. Det er utført fuktsøk med egnet fuktindikator på utvalgte tilgjengelige områder uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringdagen. På bakgrunn av opplysninger i tidligere tilstandsrapport og at dreneringen vurderes å ha oppnådd forventet teknisk levetid, kan det likevel ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktforhold i konstruksjoner mot terreng.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Kjellergulv

Merknader:

Gulvkonstruksjonen i rom under terreng har ikke vært undersøkt med destruktive inngrep. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige overflater ved befaringen. Det vises for øvrig til vurderingene under punktet «Vegger og himling i rom under terreng» vedrørende fuktforhold, drenering og begrensninger ved befaringen

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Rom mot tilfyllet terreng

Merknader:

Det er ikke foretatt hulltaking for kontroll av fukt i veggkonstruksjonene, da veggene er utført i betong. Det er utført fuktsøk med egnet fuktindikator på tilgjengelige områder uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringdagen. Ventilasjons- og luftutskiftingsforholdene vurderes å være i samsvar med byggeskikk og de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det vises for øvrig til tidligere punkt vedrørende dreneringsforhold og konstruksjoner mot terreng.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Synlige rør

Merknader:

Hovedstoppekrane for vann ble ikke lokalisert ved befaringen. Vurderingen omfatter kun synlige vannrør og rørinstallasjoner, som ved visuell kontroll ikke viste tegn til vesentlige avvik. Det er registrert vannskap i boligen. Disse er ikke kontrollert innvendig, men det er visuelt registrert at avrenning fra vannskapene er ført til gulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV bereder plassert i u etg våtrom

Merknader:

Varmtvannsberederen er fra 2011 og er plassert i våtrom i underetasjen. Det er ikke registrert lekkasjesikring eller automatisk vannstopp ved berederen. Berederen er imidlertid plassert i et rom med sluk, noe som bidrar til å begrense konsekvensene ved en eventuell lekkasje.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Oljetank / varmesentral

Merknader:

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om tidligere eller eksisterende oljefyringsanlegg eller nedgravd oljetank på eiendommen. Det har heller ikke vært mulig å verifisere om det finnes eller har eksistert oljetank i tilknytning til boligen.

Det anbefales at kjøper undersøker forholdet nærmere med kommunen og gjennom tilgjengelig dokumentasjon dersom dette anses å være av betydning.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsløsningen vurderes å være i samsvar med byggeskikk og de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Løsningen tilfredsstiller imidlertid ikke dagens krav til ventilasjon i boliger.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer. Det er registrert at det er utført arbeider på deler av det elektriske anlegget i senere tid. Det foreligger imidlertid ingen opplysninger om anleggets generelle tilstand, utførte kontroller eller dokumentasjon på de arbeidene som er utført. Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet og vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av synlige installasjoner.

Merknader:**Risiko:**

Selv om deler av anlegget fremstår oppgradert, kan det ikke utelukkes at skjulte deler av det elektriske anlegget er av eldre dato eller har feil og mangler som ikke avdekkes ved en visuell befaring. Manglende dokumentasjon og funksjonskontroll medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre driftsproblemer, behov for utbedringer eller i verste fall økt risiko for varmgang og brann.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at hele det elektriske anlegget kontrolleres og funksjonstestes av autorisert elektroinstallatør. Samtidig anbefales det å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon og samsvarserklæringer for utførte arbeider

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Boligen er oppført i 1963 og fremstår i hovedsak med bygningsdeler og konstruksjoner fra byggeåret, samt enkelte vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger utført i senere tid. Det er registrert at flere oppussings- og ombyggingsarbeider er påbegynt, men at en betydelig del av arbeidene ikke er ferdigstilt på befaringsdagen. Flere bygningsdeler fremstår derfor med uferdige løsninger, og det må påregnes kostnader til ferdigstilling, utbedring og eventuelt kontroll av utførte arbeider.

Bygningen må, ut fra alder, forventes å ha normal alders- og bruksslitasje, og flere bygningsdeler kan ha oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid.

Ved befaringen er det visuelt registrert fasadeendringer på boligen. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger, byggetillatelse eller annen dokumentasjon som bekrefter at de registrerte fasadeendringene er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Det anbefales at kjøper undersøker forholdet nærmere med kommunen og innhenter nødvendig dokumentasjon dersom dette anses å være av betydning. Dette forholdet er ikke nærmere vurdert som en del av tilstandsrapporten.

På grunn av bygningens alder kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller svekkelser i konstruksjonene, herunder fukt- og råteskader, som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep. Vurderingene i rapporten bygger på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen.

Trapper, rekkverk og øvrige bygningsdeler er vurdert opp mot byggeskikk og de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og ikke nødvendigvis etter dagens tekniske krav.

Da eiendommen avhendes som tvangssalg, foreligger det begrensede opplysninger om eiendommen. Takstmannen har derfor i stor grad måttet basere sine vurderinger på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon og de opplysninger som har vært tilgjengelige på befaringsdagen. Manglende informasjon kan medføre at forhold som normalt ville blitt opplyst gjennom selger eller egenerklæringsskjema ikke er kjent. Befaringen er gjennomført som en visuell tilstandsvurdering innenfor de tilgjengelige rammene på befaringsdagen. Tunge møbler, hvitevarer, fast inventar, lagrede gjenstander og øvrig innbo er ikke flyttet. Flere rom og bygningsdeler hadde begrenset tilgjengelighet, noe som medførte at full kontroll av alle overflater og konstruksjoner ikke har vært mulig.

Det har derfor ikke vært mulig å inspisere alle overflater, konstruksjoner eller installasjoner fullt ut. Skjulte feil, mangler, fukt-, råte- eller andre skader kan derfor forekomme uten at disse har vært synlige eller mulig å avdekke ved befaringen.

Boligens bruk, innredning, lagring av gjenstander og den begrensede tilgjengeligheten innebærer at vurderingene i rapporten bygger på de forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Det må påregnes at ytterligere feil og mangler kan avdekkes dersom bygningsdeler frilegges eller tilgjengeligheten forbedres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1 | Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Plastflisene dekker betongdekket og hindrer inspeksjon av overflate, tettesjikt, fallforhold og eventuelle skader. Risiko: Ukjent tettesjikt over oppvarmede eller innredede rom medfører risiko for skjulte lekkasjer og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å være synlige. Konsekvens: Svikt i tettesjiktet kan føre til fuktskader, lekkasjer, redusert levetid på konstruksjonene og omfattende reparasjoner av både veranda og underliggende rom. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering anbefales det å avdekke betongdekket og kontrollere oppbygning, fallforhold og tettesjikt. Eventuelle mangler bør utbedres for å sikre en varig og tett konstruksjon.
7.1.3	U Etg Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Manglende hulltaking skyldes konstruksjonens oppbygning og begrenset tilgjengelighet. Vegger under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning, spesielt dersom terrengfall og dreneringsforhold ikke er optimale. Risiko: Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved indikasjonsmåling, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjonen. Risikoen øker som følge av at våtrommet grenser mot vegger under terreng, kombinert med skrånende tomt og ukjente dreneringsforhold. Konsekvens: Eventuell fuktinntrengning fra terreng kan over tid føre til fuktskader, råte, muggsopp og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner. Slike forhold kan utvikle seg uten å være synlige ved en visuell befarings. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning i våtrommet. Ved mistanke om fukt eller ved fremtidig rehabilitering bør det foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonen. Det anbefales også å vurdere terreng- og dreneringsforholdene rundt boligen for å redusere fuktbelastningen mot vegger under terreng.
7.2.1	1 Etg Våtrom Overflate vegger og himling
	Årsak: Utsparingen vurderes å være utført for å gi innsyn til baksiden av skorsteinen. Tettingen av veggplaten er utført etter tidligere hulltaking eller inngrep i vegg. Risiko: Dersom utsparinger og tidligere inngrep ikke er utført eller avsluttet med tilfredsstillende tetting, kan dette redusere våtrommets fuktsikkerhet og gi risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Konsekvens: Mangelfull tetting rundt gjennomføringer eller tidligere inngrep kan over tid føre til oppfukning av konstruksjonen og redusert levetid på veggoppbygningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere at utsparingen ved skorsteinen og den tidligere utbedringen av veggplaten er utført med en løsning som opprettholder veggens fuktbeskyttelse. Eventuelle mangler bør utbedres.
7.2.2	1 Etg Våtrom Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Manglende ferdigstilling ved terskelen skyldes ufullstendig utført arbeid. Sluket har ikke kunnet inspiseres på grunn av plasseringen under badekaret. Risiko: Manglende ferdigstilling og liming av våtromsbelegget ved terskelen kan redusere gulvkonstruksjonens fuktsikkerhet. Når sluket ikke er tilgjengelig, kan det ikke verifiseres at sluk, klemring og tilslutning til belegget er utført eller fungerer tilfredsstillende. Konsekvens: Dersom belegget ved terskelen løsner eller ikke er tett, kan vann trenge inn i konstruksjonen og føre til fuktskader. Eventuelle feil ved sluket vil kunne forbli uoppdaget så lenge dette ikke er tilgjengelig for kontroll. Anbefalt tiltak: Det anbefales å ferdigstille våtromsbelegget ved terskelen med korrekt liming og avslutning. Ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering anbefales det å gjøre sluket tilgjengelig for kontroll av sluk, klemring og tilslutning til våtromsbelegget
7.2.3	1 Etg Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Slukets plassering under badekaret har begrenset inspeksjonsmulighetene. Manglende dokumentasjon medfører at alder og oppbygning av tettesjiktet ikke kan fastslås. Risiko: Når sluket ikke er tilgjengelig for kontroll, kan det ikke verifiseres at sluk, klemring og overgangen mellom våtromsbelegg og sluk er utført eller fungerer tilfredsstillende. Ukjent alder på våtromsbelegget medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og tetthet. Konsekvens: Eventuelle feil ved sluk eller tettesjikt kan utvikle seg uten å være synlige og over tid medføre fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Hulltakingen viste ingen tegn til forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, men dette utelukker ikke skjulte skader i andre deler av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjøre sluket tilgjengelig for inspeksjon ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og ved mistanke om lekkasje eller fukt bør det foretas nærmere undersøkelser.
8.1	1 Etg Kjøkken 1 Etg Kjøkken
	Årsak: Forholdene skyldes manglende eller utilstrekkelig utførelse av tetting samt normal aldring og slitasje på kjøkkeninnredningen. Risiko: Manglende tetting mellom benkeplate og vegg samt utilstrekkelig beskyttelse av vinduet i våtsonen kan medføre vanninntrengning i vegg- og vinduskonstruksjonen. Dette kan over tid føre til oppfukting og utvikling av råteskader. Konsekvens: Ved fortsatt fuktpåvirkning kan det oppstå skader på vegg, vindusinnbygging og tilstøtende bygningsdeler. Manglende tetting kan også redusere levetiden på kjøkkeninnredningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting mellom benkeplate og vegg. Vinduet i våtsonen bør beskyttes med en fuktbestandig løsning eller utbedres slik at risikoen for vanninntrengning reduseres. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes eller oppgraderes etter behov.
9.1.1	U Etg rom mot terreng Veggens og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Vegger under terreng er naturlig utsatt for fuktpåvirkning. Eldre eller mangelfull drenering, kombinert med begrensede inspeksjonsmuligheter, medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tilstand. Risiko: Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader bak overflater eller i konstruksjoner mot terreng. Dersom dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, øker risikoen for oppfukting, muggsopp og råteskader over tid. Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktskader kan utvikle seg uten å være synlige ved en visuell befarings og kan medføre redusert levetid på konstruksjonene, dårligere inn klima og økte utbedringskostnader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge utviklingen av vegger mot terreng og være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om fukt bør det foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonene. Det anbefales også å vurdere dreneringens tilstand og behov for utskifting eller oppgradering.
9.1.2	U Etg rom mot terreng Gulvets overflate
	Årsak: Undersøkelse av gulvkonstruksjonen ville krevd destruktive inngrep, noe som ikke inngår i mandatet for denne befaringsen. Risiko: Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktforhold eller andre skader i gulvkonstruksjonen, spesielt med tanke på rom under terreng og de registrerte forholdene knyttet til drenering. Konsekvens: Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid uten å være synlige og kan medføre redusert levetid på konstruksjonen samt økte utbedringskostnader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge forholdene over tid. Ved mistanke om fukt eller ved fremtidig rehabilitering bør gulvkonstruksjonen undersøkes nærmere. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under punktet «Vegger og himling i rom under terreng».
9.1.3	U Etg rom mot terreng Fuktmåling og ventilasjon
	Årsak: Hulltaking er ikke utført da veggene er av betong. Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning, spesielt dersom dreneringen er eldre eller har redusert funksjon. Risiko: Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved indikationsmåling, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktforhold i konstruksjonene. Eldre eller mangelfull drenering kan medføre økt fuktbelastning mot vegger og gulv under terreng. Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktskader kan utvikle seg over tid uten å være synlige ved en visuell befarings. Dette kan føre til redusert levetid på konstruksjonene og økte vedlikeholds- og utbedringskostnader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning i rom under terreng. Ved mistanke om fukt eller ved fremtidig rehabilitering bør det foretas nærmere undersøkelser. Det vises også til anbefalte tiltak under punktet om drenering og vegger mot terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Begrenset tilgjengelighet og befaringsens omfang medførte at hovedstoppekran, skjulte rørføringer og vannskapenes innvendige installasjoner ikke kunne vurderes. Risiko: Det kan ikke utelukkes at skjulte vannrør eller deler av røropplegget er av eldre dato og har oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Manglende kjennskap til hovedstoppekranens plassering kan også vanskeliggjøre rask avstengning av vann ved en eventuell lekkasje. Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller lekkasjer kan føre til vannskader og økte reparasjonskostnader. Dersom deler av røropplegget er av eldre dato, må det påregnes fremtidige utskiftninger. Anbefalt tiltak: Det anbefales å lokalisere og merke hovedstoppekranen. Videre anbefales det at hele vann- og rørinstallasjonen, herunder skjulte rørføringer så langt det er praktisk mulig, kontrolleres og funksjonstestes av autorisert rørlegger. Eventuelle eldre rørinstallasjoner bør vurderes med hensyn til restlevetid og utskiftingsbehov.
10.2	Varmtvannsbereder
	Årsak: Forholdet skyldes at berederen er installert uten lekkasjesikring, noe som var en vanlig løsning på installasjonstidspunktet. Risiko: Varmtvannsberedere får økt risiko for lekkasjer med økende alder. Manglende lekkasjesikring kan medføre vannskader ved en eventuell lekkasje. Risikoen reduseres noe ved at berederen er plassert i våtrom med sluk. Konsekvens: Ved lekkasje vil vann i hovedsak kunne ledes til sluk, men det kan ikke utelukkes at det kan oppstå vannskader dersom lekkasjen blir omfattende eller vann ledes til tilstøtende konstruksjoner. Berederen må påregnes å nærme seg slutten av forventet teknisk levetid de kommende årene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp varmtvannsberederen med jevnlig kontroll. Ved fremtidig utskifting anbefales det å etablere lekkasjesikring og automatisk vannstopp i henhold til dagens anbefalte løsninger.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Forholdet skyldes at boligen er oppført i en periode hvor naturlig ventilasjon var vanlig, og at ventilasjonsløsningen ikke er oppgradert til dagens krav. Risiko: Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning, kondens og et mindre tilfredsstillende inneklima, spesielt i rom med høy fuktproduksjon. Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan over tid bidra til fuktproblemer, dårligere inneklima og redusert levetid på enkelte bygningsdeler dersom luftutskiftingen ikke er tilstrekkelig. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vedlikeholde eksisterende ventilasjonsløsning og vurdere oppgradering til et mer effektivt ventilasjonssystem ved fremtidige rehabiliteringer eller ombygginger. Mekaniske avtrekk bør kontrolleres jevnlig for å sikre tilfredsstillende funksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Forholdene vurderes å være relatert til bygningens alder, normal påvirkning fra fukt og terrengforhold, samt uferdige oppgraderingsarbeider. Risiko: Skader på grunnmuren og ukjente dreneringsforhold kan medføre økt risiko for fuktinntrengning mot konstruksjoner under terreng. Uferdig isolering kan redusere den tiltenkte beskyttelsen av grunnmuren mot fukt og temperaturpåvirkning. Konsekvens: Ved mangelfull drenering eller fortsatt fuktbelastning kan forholdet føre til videre nedbrytning av grunnmuren, økt fuktbelastning i konstruksjoner under terreng og behov for omfattende utbedringsarbeider. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren og dreneringsforholdene nærmere for å avklare tilstand og behov for tiltak. Skader på grunnmuren bør utbedres, og den påbegynte isoleringen ferdigstilles. Dersom dreneringen viser seg å være av eldre dato eller mangelfull, bør oppgradering vurderes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Manglende fall fra bygningen kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren. Eldre eller manglende drenering kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjoner under terreng. Risiko: Ugunstige terrengforhold kombinert med ukjent dreneringstilstand medfører økt risiko for vannansamling mot grunnmur, fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng og redusert levetid på bygningsdelene. Tidligere registrerte saltutslag kan indikere langvarig fuktpåvirkning. Konsekvens: Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå eller videreutvikles fuktskader, saltutslag, avskalling av murverk og et økt vedlikeholds- og utbedringsbehov i konstruksjoner under terreng. Anbefalt tiltak: Det anbefales å forbedre terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra boligen. Videre anbefales det å få undersøkt dreneringens tilstand og funksjon. Dersom dreneringen viser seg å være mangelfull eller av eldre dato, bør det vurderes å etablere ny drenering og samtidig oppgradere terrengforholdene rundt boligen for å redusere fuktpresset mot grunnmuren.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Forholdene skyldes uferdig oppussingsarbeid kombinert med normal aldring, uttørking og værpåvirkning av trekledningen over tid. Risiko: Manglende tetting rundt vinduer kan medføre inntrengning av vann bak ytterkledningen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning, råteskader og skjulte skader i veggkonstruksjonen. Tørkesprekker og åpne skjøter kan ytterligere bidra til økt fuktbelastning. Konsekvens: Dersom forholdene ikke utbedres, kan det oppstå fukt- og råteskader i kledning, lekter og underliggende veggkonstruksjoner. Skadeomfanget kan øke over tid og medføre omfattende reparasjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å ferdigstille alle vindusomramminger med korrekt utforing, beslag og tetting. Tørkesprekker, åpne skjøter og øvrige skader på ytterkledningen bør kontrolleres og utbedres. Det anbefales samtidig å kontrollere om det allerede har oppstått fukt- eller råteskader bak de uferdige detaljene.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Avvikene skyldes uferdig utførte oppgraderingsarbeider rundt vinduene. Det sprukne vindusglasset vurderes å være en lokal skade. Risiko: Manglende tetting og beslag rundt vinduene medfører økt risiko for inntrengning av vann og fukt i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, råte og redusert levetid på ytterveggkonstruksjonen. Konsekvens: Dersom arbeidene ikke ferdigstilles, kan vann trenge inn bak ytterkledningen og medføre skade på vindspærre, bindingsverk og øvrige bygningsdeler. Sprukket vindusglass gir redusert funksjon og isolasjonsevne. Anbefalt tiltak: Det anbefales å ferdigstille alle vindusinnsettinger med korrekt utforing, beslag og tetting i henhold til gjeldende byggeskikk. Sprukket vindusglass bør skiftes. Vinduet fra byggeåret må påregnes utskiftet som følge av alder og normal slitasje, men dette forholdet er ikke lagt til grunn for tilstandsgraden.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Forholdene skyldes normal aldring og langvarig værpåvirkning. Manglende takstein kan være et resultat av værbelastning eller mekanisk påvirkning over tid. Begrenset tilgjengelighet har gjort det umulig å kontrollere detaljer rundt gjennomføringer. Risiko: Slitt og aldrende taktekking samt manglende takstein medfører økt risiko for vanninntrengning. Eventuelle utettheter rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer. Siden undertaket ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon, kan skjulte skader eller svakheter i den underliggende konstruksjonen ikke utelukkes. Konsekvens: Vanninntrengning kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på undertak og takkonstruksjon. Eventuelle skjulte skader kan medføre omfattende reparasjoner dersom forholdene ikke utbedres. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte taktekningen som følge av alder og tilstand. Manglende takstein bør erstattes umiddelbart for å begrense risikoen for vanninntrengning. I forbindelse med utskifting av taktekningen anbefales det samtidig å kontrollere undertak, beslag, tetting rundt gjennomføringer, skorstein, luftehatte og øvrige takdetaljer.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Forholdene skyldes taktekkingens alder og den begrensede inspeksjonsmuligheten som følge av risiko for skade ved ferdsel på taket. Risiko: Eldre taktekking har økt risiko for utettheter og vanninntrengning. Når undertak, beslag og gjennomføringer ikke har vært mulig å kontrollere, kan eventuelle skader eller svakheter ikke utelukkes. Konsekvens: Eventuelle utettheter kan medføre fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid på undertak og takkonstruksjon. Omfanget av eventuelle skjulte skader er ukjent. Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting av taktekningen. I forbindelse med arbeidene bør undertak, beslag, tetting rundt skorstein og øvrige gjennomføringer kontrolleres og utbedres ved behov.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	U Etg Våtrom Overflate vegger og himling
	Årsak: Forholdene skyldes påbegynte oppussingsarbeider som ikke er ferdigstilt, samt materialvalg som ikke er tilpasset et fuktutsatt miljø. Risiko: Uferdige arbeider, uegnede materialer på vegger og rundt vinduet i våtsonen medfører økt risiko for vanninntrengning, oppfukning og utvikling av råte- og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Konsekvens: Dersom forholdene ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader, råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjoner og vindusinnbygging. Skadeomfanget kan øke over tid og medføre omfattende reparasjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å ferdigstille våtrommet med materialer og løsninger som er egnet for våtrom. Panel i våtsoner bør erstattes med egnede materialer. Vinduet i våtsonen bør bygges om eller beskyttes med fuktbestandige materialer og korrekt tetting slik at risikoen for fukt- og råteskader reduseres. Fuger bør vedlikeholdes og utbedres ved behov.

EIERSKIFTERAPPORT™

	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	U Etg Våtrom Overflate gulv
	Årsak: Forholdene skyldes påbegynte oppussingsarbeider som ikke er ferdigstilt. Risiko: Manglende ferdigstilling ved dørpartiet kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet og medføre risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Uferdig overgang ved terskel og synlig membran kan gi redusert beskyttelse mot fukt dersom løsningen ikke fullføres korrekt. Konsekvens: Dersom arbeidene ikke ferdigstilles, kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og medføre fukt- og råteskader. Mangelfull avslutning ved dør kan også påvirke våtrommets funksjon og levetid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å ferdigstille gulvkonstruksjonen ved dørpartiet med korrekt terskelløsning, flislegging og avslutning av membran i henhold til anerkjent byggeskikk. Ved ferdigstillingen anbefales det samtidig å kontrollere at membran, fallforhold og overganger er utført på en tilfredsstillende måte.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.