

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Nannestadvegen 109, 2030 Nannestad



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
9	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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:40, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Halvdan Gyllander
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	5 807 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 2 032,02 i 2025
Forsikringsforhold:	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	ca 1890

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 27.05.2026

Oppholdsvær/sol og 14 plussgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver: Halvdan Gyllander**Tilstede under befaringen:** Halvdan Gyllander**Fuktmåler benyttet:** MMS3 PROTIMETER**OM TOMTEN:**

Relativt flat tomt med gress og naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over to plan med kjeller, oppført rundt 1890, og med tilbygg i andre etasje bygget en gang mellom 1920 og 1940. Huset har saltak tekktet med takstein, støpt fundament under deler av boligen og resten står på piler, grunnmur i betong og gråstein, laftømmer som er kledd på opprinnelig del og resterende med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen har enkel standard, uten innlagt bad eller toalett, kun utedo. Enkelte bygningsdeler har passert sin forventede levetid, og det ble avdekket flere behov for bygningsmessige strakstiltak. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligen blir oppvarmet av peisovn på kjøkken, begge stuer i 1.etasje og peisovn på soverom i 2.etasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 21.05.2026
- Egenerklærings skjema 19.05.2026

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

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himlinger: Malt trepanel.

Gulv: Malt og lakkert furu.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, bod, stue 1 og stue 2:

Merk at rom som kjøkken og rom under terreng (underetasjen) ikke er vurdert her, men omtales i egne punkter lenger ned i rapporten. Boligen har verken bad eller toalett innendørs, bare utedo.

Vegger, gulv og tak/himlinger har aldersslitasje som enkelte flekker på vegger og tak, avflassing av maling på taket i gangen, knirk, slitemerker på overflaten av samtlige gulv. Merker etter gamle veggfester og bilder. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Flekker, avflassing av maling og merker etter tidligere oppheng er typiske tegn på langvarig bruk og manglende overflatevedlikehold over tid. Knirk og synlige skjevheter i gulv og tak skyldes ofte bevegelser i konstruksjonen og naturlige ujevnheter i eldre bygg.

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan føre til økt overflateslitasje. Knirk og skjevheter kan utvikle seg videre over tid.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for kosmetiske utbedringer og generell oppgradering av innvendige overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utføre vedlikehold av overflatene. Avflassing i taket i gangen anbefales utbedres lokalt.

Gulv med knirk og tydelige slitasjemerker anbefales å vurderes nærmere for lokal reparasjon eller fremtidig utskifting ved behov.

Det er synlige skjevheter i både tak og gulv i samtlige rom i boligen.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.

På befaringstidspunktet ble det avdekket råteskade i bjelkelaget ved inspeksjon av kjelleretasjen, alle gulv er skjeve og det ble målt forhøyde fuktverdier i tak/himlinger i kjelleretasjen. TG3 se videre beskrivelse og tilstandsvurdering under punkt om rom under terreng lenger ned i rapporten.

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevnen og funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få en fagperson til å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaverne opplyser at taket ble lagt om rundt 2005, med ny papp, sløyfer, lekter og stein. De forsøkte å gjenbruke trinnene til takstigen, men det fungerte dårlig. Pipa har ikke blitt feid siden, blant annet fordi de ikke kunne være til stede da feieren skulle komme. Huset ble malt for omtrent åtte år siden. Vinduene ble ikke malt den gangen, men noen av de dårligste er nå malt og kittet. Montert ny stoppekran innenfor den gamle fordi den gamle var vanskelig å betjene. Dette var på 90-tallet og jeg har gravd opp og skiftet en låsesplint i den nyeste krana for ca 4-5 år siden. Har pusset opp vinduer selv. Murte fast noen løse teglestein øverst på pipa sent 80-tallet eller tidlig 90-tall.

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
2.etasje	41			
1.etasje	48			
SUM BYGNING	89	0	0	0
SUM BRA	89			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Låve		26		
Utedo		2		
SUM BYGNING	0	28	0	0
SUM BRA	28			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

89 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, bod, kjøkken, stue 1 og stue 2.

BRA-e:

28 m2.

1.etasje: Låve.

1.etasje: Utedo.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 89 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, bod, kjøkken, stue 1 og stue 2.

BRA-e: 28 m2.

1.etasje: Låve.

1.etasje: Utedo.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 117 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, bod, kjøkken, stue 1 og stue 2.

1.etasje: Låve.

1.etasje: Utedo.

TBA: 0 m2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.75 m - 2.34 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.28 m - 2.40 m.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det ligger også et fjøs på eiendommen som er i dårlig forfatning og har et areal som ikke regnes som måleverdig gulvareal på grunn av lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Parkering utvendig på eiendomstomt.

Låve, fjøs og utedo regnes som sekundærbygninger og har derfor ikke fått tilstandsgrad, siden dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For en mer detaljert vurdering anbefales det å få utført ytterligere undersøkelser av en fagperson. Men det påpekes at alle disse bygningene er i ganske dårlig forfatning og ikke har noen vesentlig teknisk verdi slik de står i dag. Låven mangler gulv og vegger på enkelte sider, fjøset har kollapset og mangler gulv, og utedoen har råteskader rundt hele nedre delen av bygget.

Årsak: Den dårlige tilstanden skyldes langvarig manglende vedlikehold, høy alder og omfattende vær- og fuktpåvirkning over tid. Risiko: Bygningene er ustabile og det kan gi økt risiko for videre sammenfall, løse bygningsdeler og personskaade ved opphold i eller nær byggene. Råte, kollaps og åpne konstruksjoner gir også økt fare for ytterligere forverring ved værbelastning og snølast. Konsekvens: Forholdet medfører at bygningene i liten grad har bruksmessig eller teknisk verdi i dagens stand.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få byggene vurdert av fagperson med tanke på sikkerhet, bevaringsverdi og videre håndtering.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

28/05/2026



August Magnus

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.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i betong og gråstein fra byggeår.

Det er sprekker enkelte steder i grunnmuren, og det mangler drenering rundt boligen. Drenerende masser er kompakte, noe som gjør at fukt trenger inn mot grunnmuren. I boliger av denne alderen må man regne med noe fukt i grunnmuren, da byggeskikken den gang ikke inkluderte tilfredsstillende fuktsikring med knotteplast og drenerør slik dagens standard krever. Ved befaring ble det målt forhøyede fuktverdier på gulv, tak og vegger i kjelleren. Det er råteskader i bjelkelaget i kjelleren, og synlig fukt.

Årsak: Forholdet skyldes mangelfull eller fraværende drenering og fuktsikring rundt grunnmuren, kombinert med at de drenerende massene er kompakte og ikke leder vann effektivt bort fra konstruksjonen.

Risiko: Vedvarende fuktinntrengning kan føre til ytterligere nedbrytning av grunnmur, bjelkelag og øvrige konstruksjoner i kjelleren.

Konsekvens: Forholdet kan medføre utbedringsbehov knyttet til drenering, utvendig fuktsikring, reparasjon av grunnmur og utskifting av råteskadede bygningsdeler i kjelleren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang av fukt- og råteskadene. Det anbefales å utbedring av drenering og etablering av tilfredsstillende fuktsikring rundt grunnmuren, samt reparasjon av sprekker og vurdering av setningsforhold. Råteskadet bjelkelag og andre fuktskadede konstruksjoner i kjelleren bør åpnes, kontrolleres utført av en fagperson.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Merknader:

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 3 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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra byggeår isolert etter eldre krav.

Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Det er sannsynlig at ytterkledningen har blitt behandlet med linoljemaling, som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ytterkledningen har mange og enkelte steder store tørrsprekker, det er råteskader på dørterskelen og nedre del av ytterkledningen ved inngangspartiet. Det er også råteskader i takutspringet, og enkelte panelbord er i dårlig forfatning. TG3

Årsak: Skadene vurderes å være forårsaket av høy alder, værpåkjønning og mangelfull overflatebehandling over tid. Tørrsprekker i ytterkledningen og registrerte råteskader indikerer langvarig fuktbelastning, særlig i utsatte områder ved inngangsparti og takutspring.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan medføre økt nedbrytning av ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Det er risiko for at råteskadene utvikler seg og gir ytterligere svekkelse av bygningsdelene dersom tiltak ikke utføres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde panelbord, dørterskel og øvrige berørte bygningsdeler. Dersom skadeutviklingen fortsetter, kan dette føre til større reparasjonsomfang og økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfanget og å skifte ut råteskadede og svekkede bygningsdeler. Ytterkledningen anbefales deretter overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre skadeutvikling.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.

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

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Koblet vinduer med malte trerammer fra flere årganger og enkelt vinduer fra byggeår.

Ytterdør med malt overflate fra eldre dato.

Innvendige malte fyllingsdører fra byggeår.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Malte fotlister
- Malte terskler

Det ble gjennomført en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Det er sprekker og knust glass på noen vinduer, enkelte vinduer mangler innvendig del, ett vindu har råteskade på utsiden ved gavlveggen, og noen vinduer lar seg ikke åpne. Innvendige dører og ytterdør subber i karmen og har tydelig aldersslitasje. Vinduer og dører har passert sin forventede levetid. TG3

Årsak: Forholdene skyldes høy alder, normal slitasje og manglende vedlikehold over tid. Sprekker, knust glass, råteskade og treg eller manglende funksjon i vinduer og dører indikerer at bygningsdelene er svekket og i hovedsak har passert forventet levetid.

Risiko: Videre bruk uten utbedring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, trekk, varmetap og ytterligere nedbrytning av vinduer og dører. Råteskadet treverk og vinduer som ikke lar seg åpne kan også gi redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende vedlikehold, reparasjon eller utskifting av flere vinduer og dører. Manglende funksjon og skader kan redusere både brukskvalitet, energieffektivitet og boligens tekniske standard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfang og funksjon på vinduer og dører. Skadde, råtesvekkede eller defekte enheter anbefales repareres eller skiftes ut, og dører som subber anbefales justeres eller erstattes ved behov. Tiltakene anbefales utført av fagperson

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Saltak tekket med takstein fra 2005.
Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra eldre dato.

Konstruksjonen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på yttertaket.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket har stedvis mye mose, og takrennene har synlige nedbøyninger. Det mangler overligger, bakplaten i takrennen er noe kort og dekker ikke helt innsiden. Takrenner og nedløp har slitasje fra vær og vind, og har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Forholdet skyldes vær- og aldersslitasje på takrenner og nedløp, samt mangelfull utførelse enkelte steder. Mose på yttertaket tyder også på fuktpåvirkning og begrenset vedlikehold over tid.

Risiko: Videre slitasje og mangelfull vannavledning kan øke risikoen for vannoverløp, fuktbelastning på takfot, fasader og konstruksjoner, samt redusert levetid på takrennesystemet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, justering eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag. Dersom avvikene utvikler seg videre, kan det oppstå følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense yttertaket for mose og foreta kontroll av takrenner, nedløp og beslag. Nedbøyde og slitte deler anbefales å justeres eller skiftes ut, og mangler ved utførelse anbefales utbedres for å sikre tilfredsstillende vannavledning, utført av en fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med takstein fra 2005 og undertak i trekonstruksjon fra ca. 1920 - 1940.
Teglskorstein og peisovner fra byggeår.

Inspeksjon ble utført fra bakkeplan og gjennom takluken opp til kryploftet, ettersom loftet ikke har gangbart gulv. Det mangler lufting på loftet og undertaket er i fra 1920 - 1940, ellers vurderes undertaket å være forenlig med alder og bruk. TG2

Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk, og undertaket vurderes å være fra perioden 1920–1940, med naturlig aldersslitasje.

Risiko: Mangelfull ventilasjon på loftet kan øke risikoen for kondens, fuktopphopning og redusert levetid på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre luftingen og vedlikehold av undertaket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende lufting av loftet og å følge opp undertakets tilstand ved jevnlige kontroller. Ved behov bør tiltak vurderes av fagperson.

Det er små riss og sprekker i skorsteinen, og både skorsteinen og peisovnene er fra byggeåret. Det mangler noe fuger på skorsteinen utvendig, og pipehatt er ikke på plass. Takstige opp til skorsteinen mangler også, og hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært feid på 25 år. TG3

Årsak: Forholdet skyldes høy alder og naturlig slitasje på skorstein og ildsteder, kombinert med manglende vedlikehold over tid. Riss, manglende fuger, fravær av pipehatt og manglende feiing indikerer svekket tilstand og økt sårbarhet for værpåvirkning og videre nedbrytning.

Risiko: Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i skorsteinen, svekket funksjon og redusert brannsikkerhet. Manglende pipehatt kan gi økt fuktbelastning, og uteblitt feiing over lang tid kan øke risikoen for sotoppbygging og brann. Manglende takstige gir også redusert tilgjengelighet for tilsyn og feiing.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av skorstein og ildsteder, samt krav om oppgradering for å ivareta sikker bruk. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette føre til økt skadeomfang, brannfare og begrensninger i bruk av ildstedene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få skorstein og ildsteder kontrollert av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Skader og manglende fuger bør utbedres, pipehatt og takstige må monteres, og det bør gjennomføres feiing og tilsyn før videre bruk av ildstedene.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feiervesen.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Inspeksjon ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at kryploftet ikke har gangbart gulv.

Det mangler lufting på loftet, det er noe museekskremitter på isolasjonen og loftet er i fra 1920 - 1940. TG2
Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk. Museekskremitter indikerer tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan gi økt risiko for kondens, fukt opphopning og redusert levetid på bygningsdelene. Forekomst av museekskremitter kan også innebære hygieniske forhold og indikere behov for skadedyrtiltak.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre ventilasjonen, rengjøring/sanering av loftet og oppfølging av eventuelle skader eller følgetilstander som følge av fukt og skadedyr.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å etablere tilfredsstillende lufting av loftet, fjerne museekskremitter og kontrollere om det er behov for tiltak mot skadedyr, utført av en fagperson.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**6. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Eneboligen har ingen balkonger, verandaer og lignende.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Ingen****Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Eneboligen har verken bad eller toalett innendørs, bare utedo.

Merknader:**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Eneboligen har verken bad eller toalett innendørs, bare utedo.

Merknader:**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Eneboligen har verken bad eller toalett innendørs, bare utedo.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra eldre dato

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Lakkert furu.

Kjøkken i fra 1920 - 1940 tallet inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte fronter og skuffer
- Heltre benkeplate
- Vegghengt utslagsvask med 2-gresp blandebatteri
- Frittstående kjøleskap og liten oppvaskmaskin
- Varmtvannsbereder
- Vedfyrt stekeovn og peisovn

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe heksesot på vegger og tak, knirk og slitasjemerker på gulv. Kjøkkeninnredningen har passert sin forventede levetid og har aldersslitasje fra både alder og bruk. TG2 Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og kjøkkeninnredning. Heksesot på vegger og tak er ofte forbundet med svevestøv, forbrenning og ventilasjonsforhold, mens knirk og slitasjemerker på gulv er forenlig med naturlig belastning over tid.

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan gi økt overflateslitasje og forverring av eksisterende merker og knirk. Heksesot kan også påvirke det visuelle inntrykket og indikere behov for rengjøring og vurdering av inneklima/lufting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for overflatevedlikehold og oppgradering av gulv og kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningens alder og slitasje innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vurdere å rengjøring og eventuell overflatebehandling av vegger og tak, samt vurdering av tiltak for å redusere knirk og slitasje i gulv. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, utført av en fagperson.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

EIERSKIFTERAPPORT™



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Betongvegger.

Tak/himling: Synlig etasjeskille.

Det er synlig fuktopptak i veggene, og det er råteskader på den synlige delen av bjelkelaget i kjelleren. TG3
Årsak: Forholdet skyldes sannsynligvis langvarig fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonen, enten fra grunnfukt, sviktende drenering eller mangelfull fuktsikring mot terreng.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økte råteskader, svekkelse av bjelkelaget og mulig skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov og utskifting av skadde konstruksjonsdeler i kjelleren dersom skadeomfanget øker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge årsak og omfang, samt utbedre fuktårsaken og skifte ut råteskadede deler av bjelkelaget.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Betongdekke.

Det er synlig fuktoppsug fra grunn og sprekker i gulvdekket i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet skyldes fuktoppsug fra grunnen, kombinert med alder og naturlig nedbrytning av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen. Sprekker i gulvdekket indikerer også bevegelser og belastninger over tid.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av gulvkonstruksjonen, dårlig inneklima og mulig skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulvdekket og eventuelle tilknyttede konstruksjoner dersom fukt- og sprekkutviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdere nødvendige tiltak mot fuktoppsug og utbedring av gulvdekket i kjelleretasjen.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

Det ble målt forhøyde fuktverdier på betongvegger og på betongvegger i kjelleretasje. TG3

Årsak: Mangelfull fuktsikring/drenering mot grunnmur.

Risiko: Videre fuktinntrengning kan gi økte fuktskader i kjelleretasjen.

Konsekvens: Det kan medføre større skader på vegger, overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få en fagperson til å undersøke nærmere for å avklare årsaken til fukten og utføre nødvendige tiltak.

Merknader:

Se punkt 1.1 drenering.

EIERSKIFTERAPPORT™

**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

- Avløpsrør og vannrør fra eldre dato
- Utedo
- Stoppekran plassert på kjøkkenet

Vannrør og avløpsrør har passert forventet levetid, og eier opplyser at vannet må stenges om vinteren fordi rørene ikke er tilstrekkelig isolert. Avløpsrørene har sklidd fra hverandre under huset, slik at avløpet ikke ledes til kummen, men rett under huset. TG3

Årsak: Forholdet skyldes høy alder på vann- og avløpsinstallasjonene, utilstrekkelig isolering av vannrør og svikt i avløpsføringen under huset.

Risiko: Det er risiko for frostskafer på vannrør, lekkasjer og videre skadeutvikling som følge av at avløpsvann ledes ut under huset. Forholdet kan også gi fuktproblemer, lukt og hygieniske utfordringer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov på vann- og avløpsanlegget, samt risiko for følgeskafer i konstruksjoner under boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få vann- og avløpsanlegget kontrollert av fagperson. Avløpsrørene under huset anbefales utbedres slik at avløpet ledes korrekt til kum, og vannrørene bør isoleres eller legges om for å sikre frostfri drift.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25

år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2000 ifølge hjemmelshaver

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på kjøkkenvegg.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver opplyser at den fortsatt fungerer bra. Den har imidlertid passert forventet levetid og mangler tilkoblet lekkasjesikring. TG2

Årsak: Forholdet skyldes høy alder på varmtvannsberederen og at det ikke er etablert lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Risiko: Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelt vann ikke oppdages eller ledes bort på en sikker måte.

Konsekvens: Forholdet kan medføre fare for vannskader ved lekkasje, samt behov for utskifting som følge av alder og slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen og etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i forbindelse med tiltaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereeder 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Eneboligen har varmesentraler, og boligen varmes opp av peisovn på kjøkkenet, begge stuene i 1. etasje, samt en peisovn på ett soverom i 2. etasje.

Peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader:

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har ingen ventilasjon gjennom veggventiler eller luftespalter i vinduene.

Det mangler lufting på alle soverom i 2. etasje og det er ingen avtrekk på kjøkken. TG3

Årsak: Manglende ventilasjon skyldes eldre byggeskikk og utilstrekkelige luftløsninger i boligen.

Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, med økt risiko for kondens, soppdannelse og redusert inneklime.

Konsekvens: Forholdet kan føre til svekket bokomfort, økt fuktbelastning på bygningsdeler og behov for utbedring av ventilasjonsforholdene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende tilluft på soverommene i 2. etasje og avtrekk på kjøkken for å sikre bedre luftutskifting og redusere risikoen for fukt- og inneklimeproblemer, utført av en fagperson.

Merknader:

-

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i ca. 1940

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringskap plassert på vegg i gang 2.etasje:
Skrusikringer.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere sløkkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

Det elektriske anlegget stammer trolig fra rundt 1940 og er så gammelt at det har overskredet sin forventede levetid. I tillegg mangler det en synlig brannalarm i boligen.

Årsak: Gammelt elektrisk anlegg uten oppgradering.

Risiko: Det kan gi økt fare for elektriske feil og brann på sikt.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke oppgraderes, kan det føre til skade på det elektriske anlegget, redusert funksjonalitet eller i verste fall brann i sikringsskapet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av boligen.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er 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:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

På eiendommen finnes bygninger registrert i SEFRAK-registeret, men kun én av dem er meldepliktig i henhold til Kulturminnelova §25: Sommerbolig, Mosen, Ukustad. Annet SEFRAK-bygg, ikke meldepliktig, uthus på Mosen, Ukustad.

Det finnes verken ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger av boligen i kommunens arkiver. Årsak: Boligen er oppført i en periode hvor krav til søknadsplikt, ferdigattest og dokumentasjon var annerledes eller ikke fullt ut gjeldende, og tilgjengelige kommunale arkiver inneholder derfor ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger. Dokumentasjon kan også ha gått tapt over tid eller aldri blitt innsendt.

Risiko: Manglende offentlig dokumentasjon gir usikkerhet om byggets godkjenningsstatus, lovlighet og om dagens utforming samsvarer med det som eventuelt er omsøkt eller tillatt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre krav om nærmere avklaring overfor kommunen, innhenting av ny dokumentasjon eller utarbeidelse av oppdaterte tegninger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke om det finnes ytterligere dokumentasjon i eldre arkiver eller andre registre, samt avklare eiendommens formelle status. Ved behov bør det vurderes å engasjere fagperson til oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger, og eventuelt søke om ettergodkjenning dersom kommunen krever dette.

De innvendige rekkverkene og håndrekkene oppfyller ikke dagens forskrifter: Det mangler en håndrekk på veggsiden av trappen, og rekkverkshøyden er for lav i henhold til gjeldende. Årsak: De innvendige rekkverkene og håndrekkene er trolig utført etter eldre byggeskikk eller uten oppgradering i tråd med dagens forskriftskrav. Manglende håndrekk på veggsiden og for lav rekkverkshøyde tyder på at trappeløsningen ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet og tilgjengelighet.

Risiko: Forholdet kan gi økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet eller behov for ekstra støtte.

Konsekvens: Manglene kan føre til personskader ved normal bruk av trappen, og trappeløsningen oppfyller ikke dagens forventede sikkerhetsnivå. Dette kan også medføre behov for oppgradering ved videre bruk eller ved fremtidig ombygging.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndrekk på veggsiden av trappen og forhøye rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Tiltakene anbefales å utføres av fagperson for å sikre trygg utførelse og tilfredsstillende sikkerhet.

Hjemmelshaver opplyser at hele området består av leiregrunn. Det er privat vei for adkomst, og i 1999 ble det opprettet en vegforening for Rudsledta gårdsveg i Oslo og Akershus jordskifterett for å ivareta denne. Min andel av vegavgiften er beregnet til ca. 800,- per år på grunn av lengde og bruk (beregnet som fritidsbolig). Det er mus inne om vinteren, samt insekter som fluer og veps om sommeren. Grevling holder til under huset. Det er noe råte rundt enkelte vinduer, og råttent gulv i entréen ble skiftet på grunn av fukt/vann i kjelleren. Det er observert diverse insekter, og gulvene i kjøkken, entré og kammers er skjeve. Det var lekkasje ved pipa, så jeg la om taket med ny papp, sløyfer, lekter og takstein rundt 2004. Sluket i kjelleren er tett.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke utført radonmålinger eller vurdert dem med tilstandsgrader. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygnings sakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringsstidspunktet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	<p>Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.</p> <p>Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.</p> <p>Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.</p> <p>Konsekvens Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Yttertaket har stedvis mye mose, og takrennene har synlige nedbøyninger. Det mangler overliggere, bakplaten i takrennen er noe kort og dekker ikke helt innsiden. Takrenner og nedløp har slitasje fra vær og vind, og har passert sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes vær- og aldersslitasje på takrenner og nedløp, samt mangelfull utførelse enkelte steder. Mose på yttertaket tyder også på fuktpåvirkning og begrenset vedlikehold over tid.</p> <p>Risiko: Videre slitasje og mangelfull vannavledning kan øke risikoen for vannoverløp, fuktbelastning på takfot, fasader og konstruksjoner, samt redusert levetid på takrennesystemet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, justering eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag. Dersom avvikene utvikler seg videre, kan det oppstå følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense yttertaket for mose og foreta kontroll av takrenner, nedløp og beslag. Nedbøyde og slitte deler anbefales å justeres eller skiftes ut, og mangler ved utførelse anbefales utbedres for å sikre tilfredsstillende vannavledning, utført av en fagperson.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Det mangler lufting på loftet, det er noe museekskremitter på isolasjonen og loftet er i fra 1920 - 1940. TG2</p> <p>Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk. Museekskremitter indikerer tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr.</p> <p>Risiko: Mangelfull ventilasjon kan gi økt risiko for kondens, fukt opphopning og redusert levetid på bygningsdelene. Forekomst av museekskremitter kan også innebære hygieniske forhold og indikere behov for skadedyrtiltak.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre ventilasjonen, rengjøring/sanering av loftet og oppfølging av eventuelle skader eller følgetilstander som følge av fukt og skadedyr.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å etablere tilfredsstillende lufting av loftet, fjerne museekskremitter og kontrollere om det er behov for tiltak mot skadedyr, utført av en fagperson.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe heksesot på vegger og tak, knirk og slitasjemerker på gulv. Kjøkkeninnredningen har passert sin forventede levetid og har aldersslitasje fra både alder og bruk. TG2</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og kjøkkeninnredning. Heksesot på vegger og tak er ofte forbundet med svevestøv, forbrenning og ventilasjonsforhold, mens knirk og slitasjemerker på gulv er forenlig med naturlig belastning over tid.</p> <p>Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan gi økt overflateslitasje og forverring av eksisterende merker og knirk. Heksesot kan også påvirke det visuelle inntrykket og indikere behov for rengjøring og vurdering av inneklima/lufting.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for overflatevedlikehold og oppgradering av gulv og kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningens alder og slitasje innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales vurdere å rengjøre og eventuell overflatebehandling av vegger og tak, samt vurdering av tiltak for å redusere knirk og slitasje i gulv. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, utført av en fagperson.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver opplyser at den fortsatt fungerer bra. Den har imidlertid passert forventet levetid og mangler tilkoblet lekkasjesikring. TG2</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes høy alder på varmtvannsberederen og at det ikke er etablert lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.</p> <p>Risiko: Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelt vann ikke oppdages eller ledes bort på en sikker måte.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre fare for vannskader ved lekkasje, samt behov for utskifting som følge av alder og slitasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen og etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i forbindelse med tiltaket.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Det er sprekker enkelte steder i grunnmuren, og det mangler drenering rundt boligen. Drenerende masser er kompakte, noe som gjør at fukt trenger inn mot grunnmuren. I boliger av denne alderen må man regne med noe fukt i grunnmuren, da byggeskikken den gang ikke inkluderte tilfredsstillende fuktsikring med knotteplast og drenerør slik dagens standard krever. Ved befaring ble det målt forhøyede fuktverdier på gulv, tak og vegger i kjelleren. Det er råteskader i bjelkelaget i kjelleren, og synlig fukt.</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes mangelfull eller fraværende drenering og fuktsikring rundt grunnmuren, kombinert med at de drenerende massene er kompakte og ikke leder vann effektivt bort fra konstruksjonen.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktinntrengning kan føre til ytterligere nedbrytning av grunnmur, bjelkelag og øvrige konstruksjoner i kjelleren.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre utbedringsbehov knyttet til drenering, utvendig fuktsikring, reparasjon av grunnmur og utskifting av råteskadede bygningsdeler i kjelleren.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang av fukt- og råteskadene. Det anbefales å utbedring av drenering og etablering av tilfredsstillende fuktsikring rundt grunnmuren, samt reparasjon av sprekker og vurdering av setningsforhold. Råteskadet bjelkelag og andre fuktskadede konstruksjoner i kjelleren bør åpnes, kontrolleres utført av en fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	<p>Det er sannsynlig at ytterkledningen har blitt behandlet med linoljemaling, som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ytterkledningen har mange og enkelte steder store tørrsprekker, det er råteskader på dørterskelen og nedre del av ytterkledningen ved inngangspartiet. Det er også råteskader i takutspringet, og enkelte panelbord er i dårlig forfatning. TG3</p> <p>Årsak: Skadene vurderes å være forårsaket av høy alder, værpåkjønning og mangelfull overflatebehandling over tid. Tørrsprekker i ytterkledningen og registrerte råteskader indikerer langvarig fuktbelastning, særlig i utsatte områder ved inngangsparti og takutspring.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan medføre økt nedbrytning av ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Det er risiko for at råteskadene utvikler seg og gir ytterligere svekkelse av bygningsdelene dersom tiltak ikke utføres.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde panelbord, dørterskel og øvrige berørte bygningsdeler. Dersom skadeutviklingen fortsetter, kan dette føre til større reparasjonsomfang og økte vedlikeholdskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfanget og å skifte ut råteskadede og svekkede bygningsdeler. Ytterkledningen anbefales deretter overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre skadeutvikling.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Det ble gjennomført en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Det er sprekker og knust glass på noen vinduer, enkelte vinduer mangler innvendig del, ett vindu har råteskade på utsiden ved gavlveggen, og noen vinduer lar seg ikke åpne. Innvendige dører og ytterdør subber i karmen og har tydelig aldersslitasje. Vinduer og dører har passert sin forventede levetid. TG3</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes høy alder, normal slitasje og manglende vedlikehold over tid. Sprekker, knust glass, råteskade og treg eller manglende funksjon i vinduer og dører indikerer at bygningsdelene er svekket og i hovedsak har passert forventet levetid.</p> <p>Risiko: Videre bruk uten utbedring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, trekk, varmetap og ytterligere nedbrytning av vinduer og dører. Råteskadet treverk og vinduer som ikke lar seg åpne kan også gi redusert sikkerhet og funksjonalitet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende vedlikehold, reparasjon eller utskifting av flere vinduer og dører. Manglende funksjon og skader kan redusere både brukskvalitet, energieffektivitet og boligens tekniske standard.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere kontroll av skadeomfang og funksjon på vinduer og dører. Skadde, råtesvekkede eller defekte enheter anbefales repareres eller skiftes ut, og dører som subber anbefales justeres eller erstattes ved behov. Tiltakene anbefales utført av fagperson</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Inspeksjon ble utført fra bakkeplan og gjennom takluken opp til kryploftet, ettersom loftet ikke har gangbart gulv.</p> <p>Det mangler lufting på loftet og undertaket er i fra 1920 - 1940, ellers vurderes undertaket å være forenlig med alder og bruk. TG2</p> <p>Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggeskikk, og undertaket vurderes å være fra perioden 1920–1940, med naturlig aldersslitasje.</p> <p>Risiko: Mangelfull ventilasjon på loftet kan øke risikoen for kondens, fuktoppbygging og redusert levetid på undertak og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å bedre luftingen og vedlikehold av undertaket.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende lufting av loftet og å følge opp undertakets tilstand ved jevnlige kontroller. Ved behov bør tiltak vurderes av fagperson.</p> <p>Det er små riss og sprekker i skorsteinen, og både skorsteinen og peisovnene er fra byggeåret. Det mangler noe fuger på skorsteinen utvendig, og pipehatt er ikke på plass. Takstige opp til skorsteinen mangler også, og hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært feid på 25 år. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes høy alder og naturlig slitasje på skorstein og ildsteder, kombinert med manglende vedlikehold over tid. Riss, manglende fuger, fravær av pipehatt og manglende feiing indikerer svekket tilstand og økt sårbarhet for værpåvirkning og videre nedbrytning.</p> <p>Risiko: Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i skorsteinen, svekket funksjon og redusert brann sikkerhet. Manglende pipehatt kan gi økt fuktbelastning, og uteblitt feiing over lang tid kan øke risikoen for sotoppbygging og brann. Manglende takstige gir også redusert tilgjengelighet for tilsyn og feiing.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av skorstein og ildsteder, samt krav om oppgradering for å ivareta sikker bruk. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette føre til økt skadeomfang, brannfare og begrensninger i bruk av ildstedene.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få skorstein og ildsteder kontrollert av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Skader og manglende fuger bør utbedres, pipehatt og takstige må monteres, og det bør gjennomføres feiing og tilsyn før videre bruk av ildstedene.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	<p>Det er synlig fukttopptak i veggene, og det er råteskader på den synlige delen av bjelkelaget i kjelleren. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes sannsynligvis langvarig fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonen, enten fra grunnfukt, sviktende drenering eller mangelfull fuksikring mot terreng.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økte råteskader, svekkelse av bjelkelaget og mulig skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov og utskifting av skadde konstruksjonsdeler i kjelleren dersom skadeomfanget øker.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å foreta nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge årsak og omfang, samt utbedre fuktårsaken og skifte ut råteskadede deler av bjelkelaget.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	<p>Det er synlig fukttoppsug fra grunn og sprekker i gulvdekket i kjelleretasjen. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes fukttoppsug fra grunnen, kombinert med alder og naturlig nedbrytning av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen. Sprekker i gulvdekket indikerer også bevegelser og belastninger over tid.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av gulvkonstruksjonen, dårlig inneklima og mulig skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulvdekket og eventuelle tilknyttede konstruksjoner dersom fukt- og sprekkutviklingen fortsetter.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdere nødvendige tiltak mot fukttoppsug og utbedring av gulvdekket i kjelleretasjen.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EIERSKIFTERAPPORT™

9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Det ble målt forhøyde fuktverdier på betongvegger og på betongvegger i kjelleretasje. TG3 Årsak: Mangelfull fuktsikring/drenering mot grunnmur. Risiko: Videre fuktinntrengning kan gi økte fuktskader i kjelleretasjen. Konsekvens: Det kan medføre store skader på vegger, overflater og tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få en fagperson til å undersøke nærmere for å avklare årsaken til fukten og utføre nødvendige tiltak.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Vannrør og avløpsrør har passert forventet levetid, og eier opplyser at vannet må stenges om vinteren fordi rørene ikke er tilstrekkelig isolert. Avløpsrørene har sklidd fra hverandre under huset, slik at avløpet ikke ledes til kummen, men rett under huset. TG3 Årsak: Forholdet skyldes høy alder på vann- og avløpsinstallasjonene, utilstrekkelig isolering av vannrør og svikt i avløpsføringen under huset. Risiko: Det er risiko for frostskafer på vannrør, lekkasjer og videre skadeutvikling som følge av at avløpsvann ledes ut under huset. Forholdet kan også gi fuktproblemer, lukt og hygieniske utfordringer. Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov på vann- og avløpsanlegget, samt risiko for følgeskader i konstruksjoner under boligen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få vann- og avløpsanlegget kontrollert av fagperson. Avløpsrørene under huset anbefales utbedres slik at avløpet ledes korrekt til kum, og vannrørene bør isoleres eller legges om for å sikre frostfri drift.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	<p>Det mangler lufting på alle soverom i 2.etasje og det er ingen avtrekk på kjøkken. TG3 Årsak: Manglende ventilasjon skyldes eldre byggeskikk og utilstrekkelige luftløsninger i boligen. Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, med økt risiko for kondens, soppdannelse og redusert inneklime. Konsekvens: Forholdet kan føre til svekket bokomfort, økt fuktbelastning på bygningsdeler og behov for utbedring av ventilasjonsforholdene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende tilluft på soverommene i 2. etasje og avtrekk på kjøkken for å sikre bedre luftutskifting og redusere risikoen for fukt- og inneklimeproblemer, utført av en fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.