

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Lerkesvingen 18, 2022 Gjerdrum



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	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:46, Bnr: 303
Hjemmelshaver:	Gro Synnøve Skogvold og Atle Navekvien
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	919 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 20 314,85 i 2025
Forsikringsforhold:	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1982

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

20.01.2026

Overskyet/snø og 11 minusgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

Forutsetninger:

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

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:

Gro Synnøve Skogvold og Atle Navekvien

Tilstede under befaringen:

Gro Synnøve Skogvold og Atle Navekvien

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 1982. Eneboligen har valmtak tekket med asfaltshingelbelgg, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset/malt LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som manglende membran på bad i underetasjen, punktert vindu og råteskade på rekkverket. 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 skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad, peisovn i stue i 1.etasje, og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 06.01.2026
- Egenerklæringsskjema 14.01.2026
- Kvittering utført av Renovering av bad 30.05.2011
- Kvittering utført av Romerike Elektro AS 19.05.2011
- Tilsynsrapport utført av Nedre Romerike brann- og redningsvesen 27.06.2023

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

Vegger: Malt trepanel, malte plater, malt mur, fliser og tapet.

Tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett, laminat, linoleumsbelegg, vinylbelegg og fliser.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og stue:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
Årsak: Merker på vegger og tak/himlinger har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes normal bruk og alder.
Risiko: Videre små merke kan redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

Gulv i boligen fremstår med slitemerker, små glipper og knirk stedvis i alle etasjer. TG2
Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Oppgradering av bad i 1.etasje i 2011
- Etterisolert loftet
- Montert nytt kjøkken i 2011
- Montert utekran og varmtvannsbereder i 2011

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 måleverdige 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 måleverdige etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	95			50
Underetasje	90			
SUM BYGNING	185	0	0	50
SUM BRA	185			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		33		
SUM BYGNING	0	33	0	0
SUM BRA	33			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

185 m2.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Underetasje: Gang med trapp, entré, bod 1, bod 2, vaskerom, bad, bod 3, kjellerstue 1 og innredet rom.

BRA-e:

33 m2.

1.etasje: Garasje.

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 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 185 m2.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Underetasje: Gang med trapp, entré, bod 1, bod 2, vaskerom, bad, bod 3, kjellerstue 1 og innredet rom.

BRA-e: 33 m2.

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 218 m2.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Underetasje: Gang med trapp, entré, bod 1, bod 2, vaskerom, bad, bod 3, kjellerstue 1 og innredet rom.

1.etasje: Garasje.

TBA: 50 m2.

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.33 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i underetasjen fra 2.12 m - 2.30 m.

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 byggt teknisk 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 ferdigstillelse, 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 begrensninger, som rekkverk o.l.

Grunnet snø på befaringstidspunktet vanskeliggjør arealmålene på terrassen, noe avvik kan forkomme. Det anbefales å måle opp terrassen på nytt når forholdene tillater det, for å sikre mest mulig nøyaktig arealberegning.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 33 m². Garasjen har saltak tekket med ukjent tekking, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, yttervegger i LECA og trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel og 1 leddport.
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
På befaringsstidspunktet ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.
Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.
Undertaket inne i garasjen har stedvis mye svertesopp.
Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig eldre bygninger og feil ved oppføring av bygget.
Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusere kvalitet og levetid på materialene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av materialene.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke taket til garasjen visuelt vurdert.
Årsak: Snødekket områder
Risiko: Det kan være skjule skader eller vedlikeholdsbehov
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold
Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det

Garasjen er en sekundærbygning og er ikke satt tilstandsgrad på kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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.

11/03/2026



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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 ett område over marin leire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Hjemmelshaver opplyser om at Radon, det ble foretatt radonmåling i 2014 og 2015 hvor måleresultatet viste radonnivået er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig.

Grunnmur i pusset og malt LECA fra byggeår.

Det er stedvis små sprekker, riss og avskaling av puss på grunnmuren. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og alderslitasje.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Knotteplasten har noen skader stedvis. TG3

Årsak: Knotteplasten har sklidd ut av klemlist.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av knotteplasten.

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

Drenering:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventede levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke dreneringen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder og på vaskerommet. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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 drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble det ikke satt tilstandsgrad på utvendig terreng.

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrenget er skrånet på gavlsider, baksiden og tilnærmet flatt på fremsiden av 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 undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.

Generelt:

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. 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 befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå. TG2

Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

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

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for å redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

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 punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1981.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra 1981.

Innvendige malte fyllingsdører fra flere år ganger.

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

Hjemmelshaver opplyser om at vinduet i spisestuedelen er punktert. TG3

Årsak: Et punktert vindu betyr at det har oppstått lekkasje i isolerglassruten, slik at det kommer inn fuktighet mellom glassene. Dette skjer ofte på grunn av alder, slitasje på tetningslistene eller ytre påvirkninger som temperatursvingninger og bevegelser i konstruksjonen.

Risiko: Punktert vindu kan gi økt risiko for dugg og kondens mellom glasslagene, noe som gir dårlig sikt og reduserer vinduets isolerende egenskaper. Over tid kan dette føre til økt varmetap, og det er risiko for at vinduet mister sin funksjon som klimaskjerm.

Konsekvens: Punktering av isolerglass kan medføre behov for utskifting av vinduet eller glassruten for å gjenopprette funksjon og bevaringsverdi.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinduet eller isolerglassruten, utført av en fagperson.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Vinduer og terrassedør vurderes å normal slitasje etter alder og bruk.

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid og har slitte overflater utvendig. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at vindu på soverommet er litt trekkfullt og subber i karm.

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Ytterdører og innerdører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten og dører som subber litt i karm i entre og boder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at dører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Hjemmelshaver opplyser om at det mangler gummilist rundt ytterdør og dermed er trekkfullt.

Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en 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****TGIU** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Valmtak med asfaltshingelbelegg fra 2012.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekingen, takrenner og nedløp. TGIU
Årsak: Det var mye snø og snødekket yttertak på befaringstidspunktet.

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Merknader:

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfaltshingelbelegg fra 2012 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Årsak: I.h.t Avhendingsloven skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak da man ikke kan inspisere/befare yttertaket.

Risiko: Det er risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder.

Peisovn i stue.

Peisovnen vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder.

Vedovn og ildsted:

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

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

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 ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 1.etasje.

Det er stedvis små fuktskjolder og svertesopp i undertaket på loftet. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært lekkasje i stuetaket grunnet kondens fra loftet, etter at hjemmelshaver hadde etterisolert loftet har det ikke vært noen tegn til lekkasje i tak/himlingen på stuen.

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**TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 15 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90 cm.

Terrasse på 35 m² med adkomst via stue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90 cm.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder

Risiko: Det kan være skjule skader eller vedlikeholdsbehov

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det

Det ble avdekket at det var råteskade på rekkverket på entréveranda på befaringstidspunktet. TG3

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%)

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2011 inneholder:

- Servant med 1-greps blandeatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Høyskap med laminerte fronter
- Vegghengt dusj med 1-greps blandeatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd systerne

Veggfliser, tak/himling vurderes å normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.
Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
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 7.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2011.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 15 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Ellers vurderes gulvfliser å ha normal slitasje etter alder.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen er fra 2011

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett mellom klemring i sluket. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, der det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%.

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader:

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**7.2 Bad i underetasjen****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra ca 2008 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Utenpåliggende rør, montert på vegg
- Elektrisk avtrekk

Malt trepanel er ikke våtromsgodkjent materiale for våtrom og det er ingen membran under trepanelet. TG3
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og manglende (membran) ved oppføring av våtrommet.

Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i materialer som ikke tåler fukt eller damp.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablerer membran, utført av fagperson.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra ca 2008.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Merknader:

-

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ingen membran under gulvfliser eller panelvegger på badet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran på vegger og gulv.

Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablere membran, utført av fagperson.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill.

Årsak: Hullboring vurderes som unødvendig da det ble avdekket strakstiltak eller alvorlig avvik på badet.

Risiko: Det gir økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Merknader:

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malte plater.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.
Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2011 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringtidspunktet.

Årsak: Demontere av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG2

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis.

Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

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 plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Gang, 3 stk boder, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger: Malte plater, malt trepanel, tapet og malt mur.

Tak/himlinger: Malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten på enkelte rom. TG2

Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og alder.

Risiko: Merkene kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

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 drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

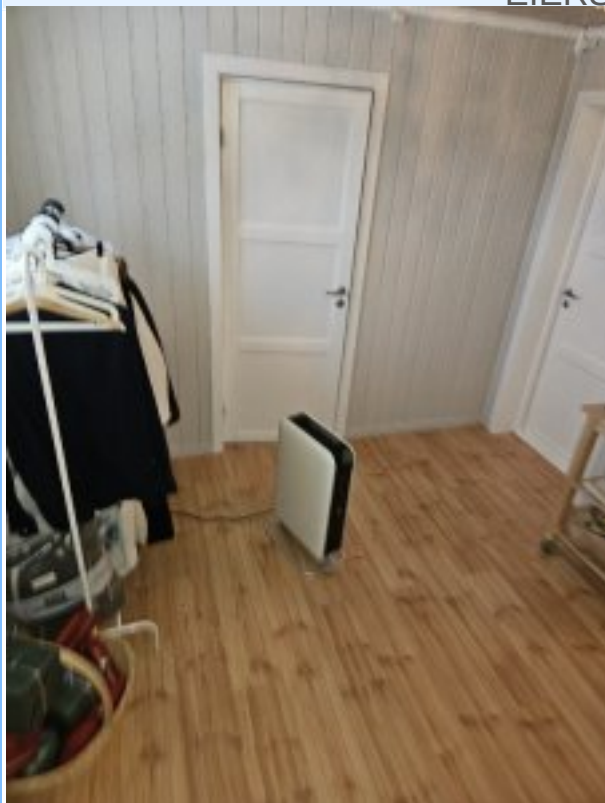
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av tapet er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Gulvene har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Hjemmelshavere opplyser om at de har utført lokal utbedring rundt utette sluket og rørgjennomføringen på vaskerommet med en vanntett masse (provisorisk løsning), dette ble utført etter befaringstidspunktet.

Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert utbedringen rundt sluket og rørrinnføringen i forbindelse med denne rapporten. TGIU

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utbedringen vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av vaskerommets sluk og rørgjennomføringer.

Merknader:

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 25 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

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.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og gulv. 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 utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på gulvet og yttervegger på vaskerommet og begge boder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

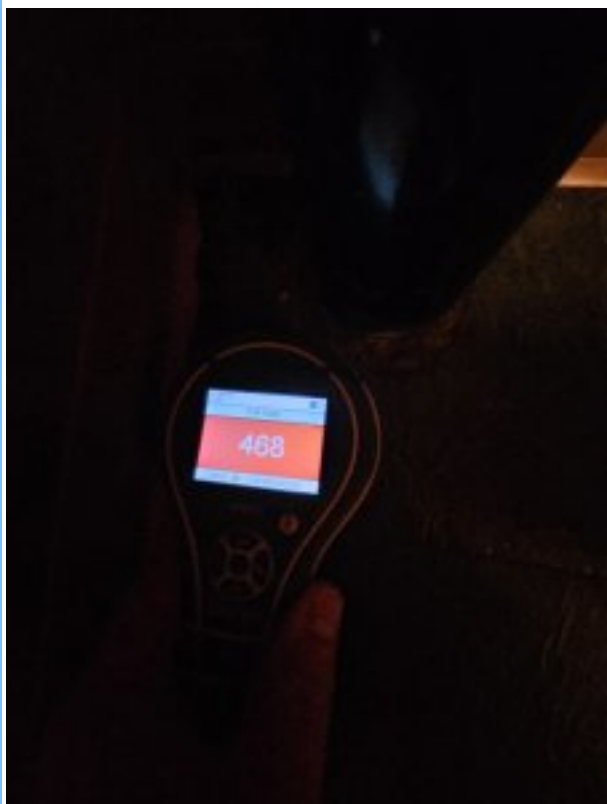
Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Merknader:

Se punkt 1.1 drenering.



EIERSKIFTERAPPORT™

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

-
- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
 - WC på sokkel på bad i underetasjen og WC med innbygd systerne på bad i 1. etasje
 - Sluk i vaskerom og på begge bad
 - Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk
 - Opplegg for vaskemaskin på vaskerom
 - Utekran.

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det er vinter og minusgrader ut.

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det mangler isolering av rørene.

Risiko: Det kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrør i boligen, utført av en fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 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

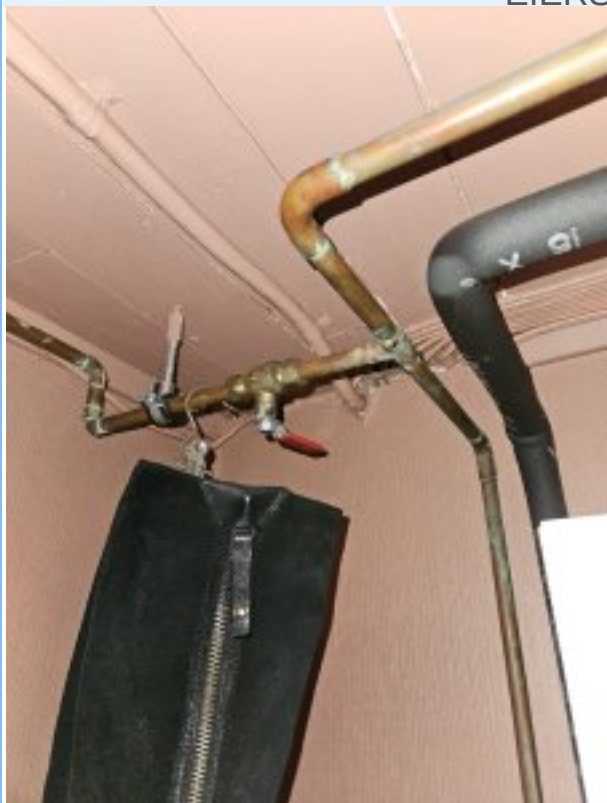
år, anbefalt brukstid 15 år.

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.

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 lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederne anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederne, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad, peisovn i stue i 1.etasje, og panelovner på enkelte rom.

Varmekabler, peisovn og 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 eventuell utbedring.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet.

Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntrenging eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom veggventiler, baderomsvifte på begge bad, naturlig avtrekker på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenventilator og baderomsvifte har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Kjøkkenventilator og baderomsvifte har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel i underetasjen. TG2.

Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på alle bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.

Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



EIERSKIFTERAPPORT™

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ca 2023 ifølge hjemmelshaver

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Skrusikringer og automatsikringer
- 14 fordelingskurser.

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.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen. Men hjemmelshavere fremlegger kvitteringen utført av Romerike Elektro AS 21.03.2011.

Årsak: Manglende samsvarserklæring fra elektriker.

Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder fra 2011 på badet i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr 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 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. 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 eller arkitektur.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse den 22.07.1981.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på veggside i trapp ned til kjelleretasjen og trappen er bratt.

Utvendig rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

	Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert for nærme bakkenivå. TG2 Årsak: Ytterkledningen er montert for nærme bakkenivå. Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring. Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at feil og mangel ved oppføringstidspunktet. Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring. Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold. Risiko: Dette kan gi en økt risiko for å redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er stedvis små fuktskjolder og svertesopp i undertaket på loftet. TG2 Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 15 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.
7.2.2	Bad i underetasjen Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson. Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson. Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG2 Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis. Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder. Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.
9.1.1	Gang, 3 stk boder, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Veggenes og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten på enkelte rom. TG2 Årsak: Forholdet tilsier daglig bruk og alder. Risiko: Merkene kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.
9.1.2	Gang, 3 stk boder, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Gulvets overflate
	Gulvene har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting. Hjemmelshavere opplyser om at de har utført lokal utbedring rundt utette sluket og rørgjennomføringen på vaskerommet med en vanntett masse (provisorisk løsning), dette ble utført etter befaringstidspunktet. Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert utbedringen rundt sluket og rørrinnføringen i forbindelse med denne rapporten. TGIU Anbefalt tiltak: Det anbefales at utbedringen vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av vaskerommets sluk og rørgjennomføringer.
9.1.3	Gang, 3 stk boder, kjellerstue, innredet rom, vaskerom og entre Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på gulvet og yttervegger på vaskerommet og begge boder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier. Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår. TG2 Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det mangler isolering av rørene. Risiko: Det kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrør i boligen, utført av en fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11. Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.
10.5	Ventilasjon
	Kjøkkenventilator og baderomsvifte har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Kjøkkenventilator og baderomsvifte har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke kjøkkenventilator og baderomsvifte nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel i underetasjen. TG2. Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på alle bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel. Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur i pusset og malt LECA fra byggeår. Det er stedvis små sprekker, riss og avskaling av puss på grunnmuren. TG2 Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og alderslitasje. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak. Knotteplasten har noen skader stedvis. TG3 Årsak: Knotteplasten har sklidd ut av klemlist. Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av knotteplasten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke knotteplasten nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Drenering: Det er en begrensning at selve drenering/fuksikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventede levetid. TG2 Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuksikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke dreneringen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder og på vaskerommet. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

	Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid og har slitte overflater utvendig. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at vindu på soverommet er litt trekkfullt og subber i karm. Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson. Ytterdører og innerdører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten og dører som subber litt i karm i entre og boder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at dører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Hjemmelshaver opplyser om at det mangler gummilist rundt ytterdør og dermed er trekkfullt. Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson. Hjemmelshaver opplyser om at vinduet i spisestuedelen er punktert. TG3 Årsak: Et punktert vindu betyr at det har oppstått lekkasje i isolerglassruten, slik at det kommer inn fuktighet mellom glassene. Dette skjer ofte på grunn av alder, slitasje på tetningslistene eller ytre påvirkninger som temperatursvingninger og bevegelser i konstruksjonen. Risiko: Punktert vindu kan gi økt risiko for dugg og kondens mellom glasslagene, noe som gir dårlig sikt og reduserer vinduets isolerende egenskaper. Over tid kan dette føre til økt varmetap, og det er risiko for at vinduet mister sin funksjon som klimaskjerm. Konsekvens: Punktering av isolerglass kan medføre behov for utskifting av vinduet eller glassruten for å gjenopprette funksjon og bevaringsverdi. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinduet eller isolerglassruten, utført av en fagperson.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det ble avdekket at det var råteskade på rekkverket på entréveranda på befaringstidspunktet. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket. Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad i underetasjen Overflate vegger og himling
	Malt trepanel er ikke våtromsgodkjent materiale for våtrom og det er ingen membran under trepanelet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og manglende (membran) ved oppføring av våtrommet. Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i materialer som ikke tåler fukt eller damp. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablerer membran, utført av fagperson.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad i underetasjen Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen membran under gulvfliser eller panelvegger på badet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran på vegger og gulv. Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablere membran, utført av fagperson.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.