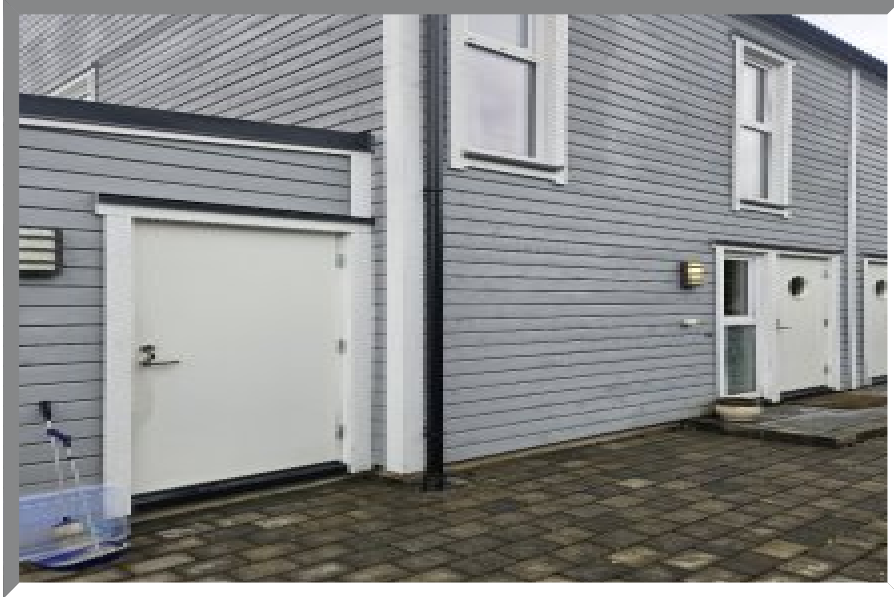


VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

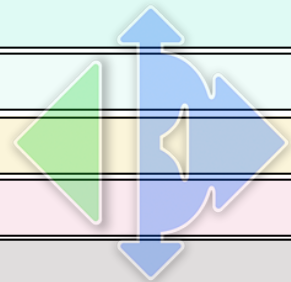
Rådyrveien 10 B, 2016 Frogner



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	TG iu	IKKE UNDERSØKT



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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:294, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Lilian May Sabuni og Jonas John Sabuni
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	454 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 17 911,21 i 2025
Forsikringsforhold:	Eika forsikring
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	2015

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 14.05.2026

Regn og 11 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 bygnings sakkyndig 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: Lilian May Sabuni og Jonas John Sabuni**Tilstede under befaringen:** Lilian May Sabuni og Jonas John Sabuni**Fuktmåler benyttet:** MMS3 PROTIMETER**OM TOMTEN:**

Lett skrånende tomt med asfalt i ankomstområdet og belegningsstein frem til inngangspartiet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2015 over 2 plan og garasje i underetasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter TEK 10 krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen vurderes å være i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som fuktskadet baderomsdør og ett råteskadet terrassebord som hjemmelshaver opplyser om at skal byttes og utskiftet før salg. Ellers ble det ikke registrert eller avdekket flere behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Boligen varmes opp med varmekabler på begge bad og i gangen, varmepumpe i stuen og panelovner i stuen og på alle tre soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 16.05.2026
- Egenerklæringsskjema 12.05.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 31.10.2019

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

Vegger: Malte plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

1.etasje: Entré/gang og stue:

Merk at rom som bad, kjøkken og rom under terreng (underetasjen) ikke er vurdert her, men omtales i egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger i boligen vurderes å være i normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er små merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk. TG1

Parkettgulv og flisegulv i boligen har stedsvis hakk og slitemerker på overflaten, spesielt i 1.etasjen. TG2

Årsak: Forholdet skyldes normal alder- og bruksslitasje på gulvoverflatene. Hakk og slitemerker oppstår gjerne som følge av daglig bruk, møbelbelastning og generell trafikk, spesielt i områder med høy belastning som i 1. etasje.

Risiko: Videre bruk vil kunne medføre økt overflateslitasje og flere synlige merker, men forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og ikke til hinder for normal bruk.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan behovet for overflatebehandling, reparasjon eller delvis utskifting øke over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av berørte gulvoverflater, herunder lokal utbedring, overflatebehandling eller eventuell utskifting av skadde partier ved behov, utført av en fagperson.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskiller er ikke vurdert eller fått tilstandsgrad.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for slike elementer.

Risiko: Dette kan gi øke risiko for skjulte skader, skeivheter og annet vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få en fagperson til å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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:

Hjemmelshaver opplyser om at :

- Installert dusjkabinett og dusjvegg av en faglært venn
 - Oppført elbillader Kurssikring 2-pol 32A, ladeeffekt inntil 7,4kW. Utvendig stikkontakt på siden av garasjen. Stikkontakt til portåpner, utført av LH elektro
 - Oppført markterrasse og utvidet belegningsstein i hage
 - 2 ekstra terrasser
 - Overtak på en av terrassen
 - Støttemur foran og høyreside av eiendommen
 - Asfaltering foran garasje
-

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 tilfredsstillende 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	44			
1.etasje	44	5		70
SUM BYGNING	88	5	0	70
SUM BRA	93			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje: en del av garasjen		30		
SUM BYGNING	0	30	0	0
SUM BRA	30			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

88 m².

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

1.etasje: Entré/gang, bad 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

35 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Underetasje: En del av garasje/carport.

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-foren-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: 88 m².

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

1.etasje: Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 35 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Underetasje: En del av garasje/carport.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 123 m².

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

1.etasje: Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Underetasje: En del av garasje/carport.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.24 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.40 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 begrensinger, som rekkverk o.l.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasjen oppført i betongkonstruksjon med takterrassen på oversiden. Elektrisk leddport.

Garasjen/carporten har noe rust på stålbjelkene inne i garasjen, sprekker i betongdekket, skadet og oppsmuldret LECA ved leddporten, samt fuktskadet vertikaldelt trebjelkelag mellom portene.

Årsak: Forholdene skyldes sannsynligvis alder, fuktpåvirkning og normal slitasje over tid. Rust på stålbjelkene kan være forårsaket av fukt og kondens, mens sprekker i betongdekket og oppsmuldring i LECA kan skyldes bevegelser, belastning og frost-/fuktpåkjenninger. Fuktskaden i trebjelkelaget mellom portene indikerer vedvarende fuktbelastning.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre korrosjon i stålbjelkene, økt nedbrytning av betong, murverk og trevirke, samt forverring av fuktskaden i trebjelkelaget. Over tid kan dette svekke konstruksjonenes funksjon og bestandighet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av skadde bygningsdeler. Dersom utviklingen fortsetter, kan skadene bli mer omfattende og føre til økte utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke omfanget nærmere og utbedre rustskader, sprekker, skadet LECA og fuktskadet trebjelkelag. Årsaken til fuktbelastningen og tiltak anbefales å vurderes utført av fagperson.

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.

22/05/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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 støpt betong og drenering fra 2015.

Grunnmurplater har stedvis skader og sprekker. TG2

Årsak: Skadene på grunnmurplatene skyldes sannsynligvis fuktbelastning og mekanisk påvirkning fra snø, is og teleløsning. Ved snøsmelting kan vann bli stående mot grunnmuren, og dersom platene er eldre eller svakt festet, kan dette gi lokale skader og deformasjoner.

Risiko: Skadde grunnmurplater kan redusere beskyttelsen av fuktsikringen på grunnmuren. Dette øker risikoen for at fukt trenger inn bak platene, med mulig påvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og på sikt føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid på fuktsikringen og behov for mer omfattende utbedringer dersom skadene utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å reparere eller skifte ut skadde grunnmurplater, og samtidig kontrollere at platene er korrekt festet og at terrenget leder vann bort fra grunnmuren. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og tilfredsstillende løsning.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. TG1

Merknader:

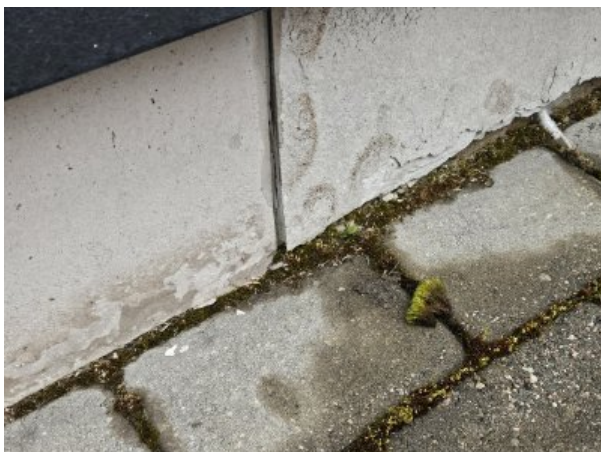
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

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.

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



EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 1.2 Kryp kjeller

Boligen har ingen krypkjeller.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen ligger i et lett skrånende område, og rundt selve boligen er det relativt flatt.

Ved visuell inspeksjon er det ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, men tilnærmet flatt. TG2

Årsak: Det flate terrengfallet skyldes manglende eller utilstrekkelig opparbeiding av fall bort fra grunnmuren, eventuelt senere endringer i terrengmasser som har redusert opprinnelig avrenning.

Risiko: Utilstrekkelig fall gir økt risiko for at overflatevann og smeltevann blir stående inntil grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, fuktsikring og drenering.

Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til økt fuktinntrengning, redusert levetid på grunnmurskonstruksjoner og drenering, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren slik at vann ledes vekk fra bygningen. Terrengjustering bør vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og funksjonell løsning.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2015 isolert etter TEK 10 krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspeksjon fra bakkeplan.

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.

Panelkledningen har solblekede områder, noe kvist og små sprekker på nedre del. TG2

Vindskien har fuktinntrenging og avflassing av maling. TG2

Årsak: Forholdene skyldes normal vær- og alderspåvirkning på treverket. Solbleking oppstår som følge av sol over tid, mens fuktinntrenging i vindskien og avflassing av maling tyder på svekket overflatebehandling og økt fuktbelastning. Kvistutslag og små sprekker i panelkledningen er også typiske tegn på uttørking, bevegelser i treverket og naturlig slitasje.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av overflatebehandlingen og økt fuktopptak i både panelkledning og vindski. Dette kan over tid føre til større sprekkdannelse, råteskader og redusert beskyttelse av de utvendige trekonstruksjonene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på kledning og vindskier, samt behov for tidligere vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg. Ubehandlet fuktpåvirkning kan også gi økte skader i utsatte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske, skrape og overflatebehandle panelkledning og vindskier, samt kontrollere og utbedre skadde områder, sprekker og begynnende fuktskader. Der treverket er svekket, anbefales delvis utskifting vurderes. Tiltakene anbefales utføres for å hindre videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende beskyttelse.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2015.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate produsert fra 2014/2015. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige glattmalte dører produsert fra 2014/2015

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

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

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

På befaringsdagen ble det oppdaget at badersdøren hadde fuktskader og subbet mot karmen. Hjemmelshaver opplyste at det var kjøpt inn en ny badersdør og satt inn, noe som ble gjort etter befaringstidspunktet. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Ellers vurderes vinduer og dører i å være forenlig med alder og bruk. TG1

EIERSKIFTERAPPORT™

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

4. Tak**TG 1** 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.

Saltak tekket med takstein fra 2015.

Konstruksjonen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger. 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 vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2015.

Inspeksjonen ble utført innvendig i boligen og ikke på loftet, ettersom det var begrenset tilgang til loftet på befaringstidspunktet.

Men fra 2.etasje vurderes undertaket å være forenlig med alder og bruk. TG1

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.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom i 2.etasje.

Det ble ikke inspisert loftskonstruksjonen på befaringstidspunktet. TGIU

Årsak: Loftskonstruksjonen ble ikke inspisert som følge av begrenset eller manglende tilkomst til loftet på befaringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at skjulte avvik, fuktskader, lekkasjer, råte, sopp eller andre bygningsmessige forhold i loftskonstruksjonen ikke er avdekket.

Konsekvens: Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om loftskonstruksjonens faktiske tilstand, og eventuelle skader eller svakheter kan først bli oppdaget på et senere tidspunkt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende tilkomst til loftet og få gjennomført en nærmere inspeksjon av loftskonstruksjonen når forholdene ligger til rette for det, gjerne av 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****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA:

Terrasseplating på 9 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Overbygd terrasse på 18 m² med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Takterrasse over garasjen/carport, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Terrassebordene har stedvis tørrsprekker og grønske, terrasseplatingen er ubehandlet, og trekkverket har mange tørrsprekker samt avflassing av maling. Enkelte spiler er heller ikke festet til rekkverket og enkelte terrassebord er ikke festet tilstrekkelig. TG2

Under befaringen ble det oppdaget råteskade på et terrassebord, men tilstandsgrad TG2 settes likevel, siden dette er et strakstiltak og eier har opplyst at det skal byttes ut før salget.

Årsak: Forholdene skyldes vær- og alderspåvirkning, manglende overflatebehandling og naturlig slitasje på treverket. Tørrsprekker oppstår gjerne ved uttørring og bevegelser i materialene, mens grønske skyldes fuktbelastning og skyggefulle partier. Råteskaden i terrassebordet er et resultat av langvarig fuktpåvirkning. Løse spiler tyder i tillegg på redusert innfesting og vedlikeholdsbehov.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord, rekkverk og overflater dersom forholdene ikke utbedres. Råteskader og løse spiler kan redusere sikkerheten og funksjonen i terrasse og rekkverk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på terrasseplating og rekkverk, behov for vedlikehold og delevis utskifting, samt redusert sikkerhet ved bruk. Dersom råteskader og løse deler utvikler seg videre, kan skadeomfanget øke og medføre større utbedringsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å rengjøre terrasse og rekkverk, fjerne grønske, etterfeste løse spiler og overflatebehandle utsatte treoverflater. Terrassebord med råteskade anbefales å skiftes ut som opplyst før salg, og øvrige bord og rekkverksdeler anbefales å kontrolleres nærmere for begynnende skader og vedlikeholdsbehov utført av en fagperson

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 et fall på minst 1:50 (2%)



EIERSKIFTERAPPORT™

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Maltetak-ess plater.

Bad fra 2015 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter 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 vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2015.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av av flis ved dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 10 mm. TG2

Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker vannavrenning mot sluk.

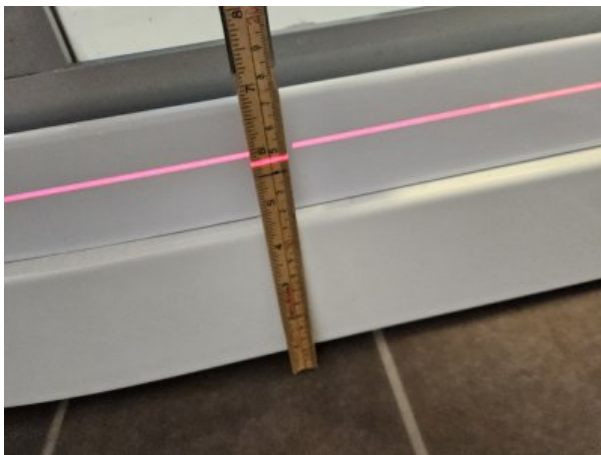
Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir liggende på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.

Gulvflisene vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

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

Membranen er fra 2015

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 gjøres oppmerksom på at sluk ikke ble inspisert på befaringstidspunktet.

Årsak: Forholdet tilsier at dusjkabinettet ikke var mulig å dra frem på befaringstidspunktet.

Risiko: Dette gir en økt risiko skjulte feil og skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

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

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.

**7.2 Bad i 1.etasje****TG 1** 7.2.1 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: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2015 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil med lys
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC på sokkel

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

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter 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 vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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 7.2.2 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 2015.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjell fra toppen av flis ved sluk til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 20 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker avrenning mot sluk.

Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir stående på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.

Gulvflisene vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen er fra 2015

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 i sluk. TG1

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

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

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

EIERSKIFTERAPPORT™



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er 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. Laminerte plater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2015 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg
- Komfyrvakt

På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere å utføre nærmere undersøkelser ved åpning eller demontering av sokkelen, gjort av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring hvis det oppdages avvik som ikke ble avdekket under befaringstidspunktet.

Vegger og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Parkettgulvet har stedvis små hakk og slitemerker på overflaten og kjøkkenfronter over induksjonskokeplade har fuktsveller. TG2

Årsak: Forholdene skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påvirkning på parkettgulvet over tid. Fuktsveller på kjøkkenfrontene over induksjonskokepladen skyldes trolig varmpåvirkning og fuktbelastning fra matlaging, kombinert med slitasje i overflatene.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre overflateslitasje og forverring av hakk og merker i parketten. På kjøkkenfrontene kan fortsatt fukt- og varmpåvirkning føre til økte sveller, svekket overflate og redusert materialstyrke.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, forkortet levetid på overflater og behov for vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg videre.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller overflatebehandle parkettgulvet ved behov, samt kontrollere og eventuelt skifte kjøkkenfronter med fuktsveller dersom skadene er av et slikt omfang at funksjon eller utseende er vesentlig redusert. Videre anbefales det å vurderes tiltak for å begrense varme- og fuktbelastning over kokepladen utført av en fagperson.

Merknader:

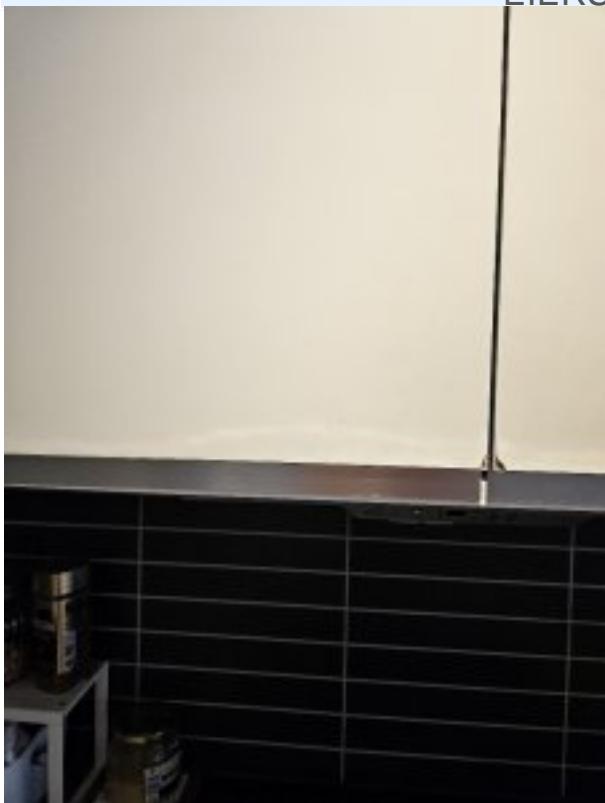
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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 plater er 6 - 10 år.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Boligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Boligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Boligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad
- Sluk på begge bad
- Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad i 2.etasje
- Utekran

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør. Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

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.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

OSO Varmtvannsbereder på 198 L plassert i sportsbod 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 berederen, 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 er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å montere varmtvannsbereder i 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.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen varmes opp med varmekabler på begge bad og i gangen, varmepumpe i stuen og panelovner i stuen og på alle tre soverom.

Varmekabler og varmepumpe er ikke funksjonstestet, så det er ukjent om de fungerer som forutsatt. Hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesting av varmesentraler er ikke et krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget som ikke ble avdekket på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget om det avdekkes skjult avvik og mangler.

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

Merknader:

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.

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg fra 2015. Ventilasjonsaggregat plassert i sportsbod.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og eier opplyser at filter er byttet, samt at ventiler og avtrekkskanaler er rensset. TG1

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Merknader:

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg i gang 1.etasje (inne i garderobeskabet):

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 17 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 dokumentasjon på utført el-tilsyn eller samsvarerklæringer på utførte el-arbeider i boligen.

Årsak: Manglende dokumentasjon skyldes at hjemmelshaver ikke har fremlagt el-tilsynsrapporter eller samsvarserklæringer for utførte elektriske arbeider. Dette kan skyldes at dokumentasjonen er bortkommet, ikke innhentet fra tidligere arbeid, eller at arbeider er utført uten at nødvendig dokumentasjon er oppbevart.

Risiko: Fravær av dokumentasjon medfører risiko for at det ikke kan bekreftes om det elektriske anlegget og utførte arbeider er kontrollert eller utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette kan gi usikkerhet rundt elsikkerhet og eventuelle skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre usikkerhet ved salg, behov for nærmere kontroll av det elektriske anlegget og eventuelle merkostnader dersom dokumentasjon må fremskaffes eller feil må avdekkes og utbedres i ettertid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på utført el-tilsyn og samsvarserklæringer fra tidligere eier, installatør eller netteier. Dersom dette ikke lar seg gjøre, anbefales det å få utført kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010).

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i 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. 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 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 er viktig å kontrollere slokkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett) som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller liggende tiltak.

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

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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.

Garasjen er ikke søkt som en garasje men som en carport ved utstedelsen av ferdigattesten.

Årsak: Garasjen er registrert som carport ved utstedelsen av ferdigattesten, mens den i dag fremstår som garasje. Dette innebærer at dagens utførelse ikke samsvarer med godkjent byggesak eller opprinnelig søknadsgrunnlag.

Risiko: Det foreligger risiko for avvik mellom faktisk utførelse og kommunalt godkjent løsning. Dette kan skape usikkerhet rundt byggets lovlighet, videre bruk og forhold knyttet til salg, forsikring eller fremtidige søknadspålegg.

Konsekvens: Forholdet kan medføre krav om nærmere avklaring hos kommunen, innhenting av tilleggsdokumentasjon eller eventuell søknad om endring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke kommunale arkiver nærmere for å avklare hva som faktisk er godkjent, og om dagens utførelse av garasjen er i samsvar med gitt tillatelse og ferdigattest. Ved avvik anbefales det vurderes å kontakte fagperson og eventuelt kommunen for videre avklaring eller søknad.

Det mangler rekkverk på den oppbygde gangsonen ned til hagen, og det mangler både rekkverk og håndreke i trappen ned til garasjen.

Årsak: Manglende rekkverk på oppbygd gangsoner og manglende rekkverk samt håndreke i trapp ned til garasjen skyldes sannsynligvis at konstruksjonene er ikke oppført i henhold til dagens krav.

Risiko: Forholdet medfører økt risiko for fallulykker ved bruk av gangsoner og trapp, særlig ved glatt føre, i mørke eller for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens: Manglene kan føre til personskade og redusert sikkerhet ved normal bruk av utearealene.

Forholdet kan også utløse behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere rekkverk på oppbygd gangsoner samt rekkverk og håndreke i trappen ned til garasjen, utført i henhold til gjeldende forskriftskrav og gjerne av fagperson.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringstidspunktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnmurplater har stedvis skader og sprekker. TG2

Årsak: Skadene på grunnmurplatene skyldes sannsynligvis fuktbelastning og mekanisk påvirkning fra snø, is og teleløsning. Ved snøsmelting kan vann bli stående mot grunnmuren, og dersom platene er eldre eller svakt festet, kan dette gi lokale skader og deformasjoner.

Risiko: Skadde grunnmurplater kan redusere beskyttelsen av fuktsikringen på grunnmuren. Dette øker risikoen for at fukt trenger inn bak platene, med mulig påvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og på sikt føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid på fuktsikringen og behov for mer omfattende utbedringer dersom skadene utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å reparere eller skifte ut skadde grunnmurplater, og samtidig kontrollere at platene er korrekt festet og at terrenget leder vann bort fra grunnmuren. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og tilfredsstillende løsning.

1.3 Terrengforhold

Ved visuell inspeksjon er det ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, men tilnærmet flatt. TG2

Årsak: Det flate terrengfallet skyldes manglende eller utilstrekkelig opparbeiding av fall bort fra grunnmuren, eventuelt senere endringer i terrengmasser som har redusert opprinnelig avrenning.

Risiko: Utilstrekkelig fall gir økt risiko for at overflatevann og smeltevann blir stående inntil grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, fuktsikring og drenering.

Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til økt fuktinntrengning, redusert levetid på grunnmurskonstruksjoner og drenering, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren slik at vann ledes vekk fra bygningen. Terrengjustering bør vurderes utført av fagperson for å sikre en varig og funksjonell løsning.

2.1 Yttervegger

Panelkledningen har solblekede områder, noe kvist og små sprekker på nedre del. TG2

Vindskien har fuktinntrenging og avflassing av maling. TG2

Årsak: Forholdene skyldes normal vær- og alderspåvirkning på treverket. Solbleking oppstår som følge av sol over tid, mens fuktinntrenging i vindskien og avflassing av maling tyder på svekket overflatebehandling og økt fuktbelastning. Kvistutslag og små sprekker i panelkledningen er også typiske tegn på uttørring, bevegelser i treverket og naturlig slitasje.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av overflatebehandlingen og økt fuktopptak i både panelkledning og vindski. Dette kan over tid føre til større sprekkdannelser, råteskader og redusert beskyttelse av de utvendige trekonstruksjonene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på kledning og vindskier, samt behov for tidligere vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg. Ubehandlet fuktpåvirkning kan også gi økte skader i utsatte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske, skrape og overflatebehandle panelkledning og vindskier, samt kontrollere og utbedre skadde områder, sprekker og begynnende fuktskader. Der treverket er svekket, anbefales delvis utskifting vurderes. Tiltakene anbefales utføres for å hindre videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende beskyttelse.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Terrassebordene har stedvis tørrsprekker og grønske, terrasseplatingen er ubehandlet, og trekkverket har mange tørrsprekker samt avflassing av maling. Enkelte spiler er heller ikke festet til rekkverket og enkelte terrassebord er ikke festet tilstrekkelig. TG2</p> <p>Under befaringen ble det oppdaget råteskade på et terrassebord, men tilstandsgrad TG2 settes likevel, siden dette er et strakstiltak og eier har opplyst at det skal byttes ut før salget.</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes vær- og alderspåvirkning, manglende overflatebehandling og naturlig slitasje på treverket. Tørrsprekker oppstår gjerne ved uttørking og bevegelser i materialene, mens grønske skyldes fuktbelastning og skyggefulle partier. Råteskaden i terrassebordet er et resultat av langvarig fuktpåvirkning. Løse spiler tyder i tillegg på redusert innfesting og vedlikeholdsbehov.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord, rekkverk og overflater dersom forholdene ikke utbedres. Råteskader og løse spiler kan redusere sikkerheten og funksjonen i terrasse og rekkverk.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på terrasseplating og rekkverk, behov for vedlikehold og delvis utskifting, samt redusert sikkerhet ved bruk. Dersom råteskader og løse deler utvikler seg videre, kan skadeomfanget øke og medføre større utbedringsbehov.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å rengjøre terrasse og rekkverk, fjerne grønske, etterfeste løse spiler og overflatebehandle utsatte treoverflater. Terrassebord med råteskade anbefales å skiftes ut som opplyst før salg, og øvrige bord og rekkverksdeler anbefales å kontrolleres nærmere for begynnende skader og vedlikeholdsbehov utført av en fagperson</p>
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av flis ved dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 10 mm. TG2</p> <p>Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker vannavrenning mot sluk.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir liggende på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.</p>
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av flis ved sluk til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til terskel på 20 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2</p> <p>Årsak: Det manglende eller utilstrekkelige fallet mot sluk skyldes trolig utførelsesavvik ved etablering av gulv og overflater i våtrommet. Målt høydeforskjell viser at gulvet ikke har tilstrekkelig fall for sikker avrenning mot sluk.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig fall på gulv øker risikoen for at vann blir stående på overflaten eller ledes mot dørterskel og andre utsatte områder i stedet for mot sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert funksjon i våtrommet og behov for tidligere utbedring dersom vannpåvirkningen over tid fører til skade på materialer eller underliggende konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke forholdet nærmere og vurdere utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk. Tiltaket anbefales vurderes utført av fagperson med våtromskompetanse.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Parkettgulvet har stedvis små hakk og slitemerker på overflaten og kjøkkenfronter over induksjonskoketopp har fuktsveller. TG2</p> <p>Årsak: Forholdene skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påvirkning på parkettgulvet over tid. Fuktsveller på kjøkkenfrontene over induksjonskoketoppen skyldes trolig varmepåvirkning og fuktbelastning fra matlaging, kombinert med slitasje i overflatene.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for videre overflateslitasje og forverring av hakk og merker i parketten. På kjøkkenfrontene kan fortsatt fukt- og varmepåvirkning føre til økte sveller, svekket overflate og redusert materialstyrke.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, forkortet levetid på overflater og behov for vedlikehold eller delvis utskifting dersom skadene utvikler seg videre.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller overflatebehandle parkettgulvet ved behov, samt kontrollere og eventuelt skifte kjøkkenfronter med fuktsveller dersom skadene er av et slikt omfang at funksjon eller utseende er vesentlig redusert. Videre anbefales det å vurderes tiltak for å begrense varme- og fuktbelastning over koketoppen utført av en fagperson.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.</p> <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Dette kan gi økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å montere varmtvannsbereder i en fast koblingsboks med egen servicebryter.</p> <p>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.</p>