

ENEBOLIG MED UMLEIEBOLIG

Farexveien 9, 2016 Frogner



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
8	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
18	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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 Byggforskerien 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:293, Bnr: 84
Hjemmelshaver:	Zouheir Ben Ayachi Othmani og Turid Grethe Fredriksen Othmani
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	938 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 32 364,04 i 2025
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2004

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 22.04.2026

Oppholdsvær/sol og 11 plussgrader.
Eneboligen 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.

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.

Forutsetninger:

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.

Det gjøres oppmerksom på at mange av rommene i utleieboligen var sterkt møblert, og at store deler av gulvene var dekket med tepper, fastlimt belegget over gulvfliser, noe som gjorde inspeksjonen vanskelig på befaringdagen. Det kan derfor være avvik som ikke ble oppdaget eller registrert på befaringstidspunktet. Det anbefales å gjennomføre en ny inspeksjon når rommene er tømt, slik at man kan vurdere deres faktiske tilstand.

Oppdragsgiver: Zouheir Ben Ayachi Othmani og Turid Grethe Fredriksen Othmani**Tilstede under befaringen:** Zouheir Ben Ayachi Othmani og Turid Grethe Fredriksen Othmani**Fuktmåler benyttet:** MMS3 PROTIMETER**OM TOMTEN:**

Flat og skrånet tomt med gruset ankomstområde og gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 plan med utleiebolig i underetasjen, oppført i 2004. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende 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 vurderes å være i grei stand med noe vedlikeholdsbehov og det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskadet terrassebord, råteskadet panelbod, skadet boddør og lekkasje fra vann tilkoblingen til dusjkabinettet. 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 ventilering/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 vannbåren varme i underetasjen, 1.etasje og på bad i 2.etasje. Peisovn i stue i 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 20.04.2026
- Egenerklæringsskjema 20.04.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 24.09.2008
- Samsvarserklæring utført av ABMAS AS 17.07.2009
- Samsvarserklæring utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS 24.05.2024
- Avslutt tilsynssak 19.09.2025
- Målerapport utført av Radonlab 30.05.2012

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

Vegger: Malte plater, malt gips, malt mur, ubehandlet og malt LECA.

Tak/himlinger: Malte plater og malte tak-ess plater.

Gulv: Fliser, laminat og betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré 1, stue med åpen kjøkkenløsning, gang med trapp, entré 2 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 vurderes å være i grei stand i både 1. og 2. etasje, med noen sprekker i veggplatene på stuer samt små merker etter gamle bilder og veggfester på enkelte rom, noe som er naturlig ut fra alder og bruk. TG1

Gulvene i 1. og 2. etasje er lagt oppå eksisterende vinylbelegg og vurderes å være i grei stand på overflaten i stuer og soverom, men det er stedvis knirk. Det mangler overgangslister ved dørterskler, og laminatgulvet i stuen med åpen kjøkkenløsning og i entré 1 har mange glipper, svanker og merker på overflaten. TG2

Årsak: Knirk og glipper i gulv skyldes ofte bevegelse i underlaget eller ujevnheter i konstruksjonen, spesielt når nytt gulv legges oppå eksisterende belegg. Manglende overgangslister kan føre til økt slitasje i overgangene mellom rom.

Risiko: Glipper, svanker og merker kan forverres over tid og redusere gulvets levetid og estetiske kvalitet. Knirk og ujevnheter kan også gi dårligere komfort og brukervennlighet.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedringer som bytte av overgangslister, reparasjon av laminatgulv og eventuelt utjevning av underlaget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere overgangslister ved dørterskler, utbedre glipper og svanker i laminatgulvet, samt vurdere å rette opp underlaget for å redusere knirk og forbedre gulvets funksjon, utført av en fagperson.

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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:

- Oppgradert 2 stk bad i 2012 og 2014
 - Satt opp hele strømanlegget i garasjen, byttet ut og montert nye sikringer i huset og utleiedelen, samt montert 3 ladestasjoner med tilhørende sikringer
 - Satte opp Grimstad modulgarasje, utvidet terrassen og bygde terrasse utenfor utleieleiligheten
-

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	76			6
1.etasje	89			42
Underetasje utleiebolig	69	11		37
SUM BYGNING	234	11	0	85
SUM BRA	245			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje: Dobbel garasje		44		
Utebod		8		
SUM BYGNING	0	52	0	0
SUM BRA	52			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

234 m2.

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, gang med trapp, entré 2, kjøkken og stue.

Underetasje utleiebolig: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bod, bad og soverom.

BRA-e:

63 m2.

1.etasje: Dobbeltgarasje.

Utebod.

Underetasje: Teknisk rom med utvendig adkomst.

EIERSKIFTERAPPORT™

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-til-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 234 m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, gang med trapp, entré 2, kjøkken og stue.

Underetasje utleiebolig: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bod, bad og soverom.

BRA-e: 63 m².

1.etasje: Dobbel garasje.

Utebod.

Underetasje: Teknisk rom med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 297 m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, gang med trapp, entré 2, kjøkken og stue.

Underetasje utleiebolig: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bod, bad og soverom.

1.etasje: Dobbel garasje.

Utebod.

Underetasje: Teknisk rom med utvendig adkomst.

TBA: 85 m².

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse.

Underetasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.57 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.09 m - 2.34 m.

Målt takhøyde i underetasjen 2.50 m.

I 2. etasje i eneboligene er det skråhimling, og deler av arealet regnes ikke som måleverdig gulvflate på grunn av lav takhøyde.

Garasjen har også areal som ikke er måleverdig, da takhøyden der er 1,87 m.

Ett rom i underetasjen brukes i dag som soverom/gjesterom, men oppfyller ikke de byggetekniske kravene til romstørrelse, da det er målt til 12 m³, mens datidens krav var 15 m³. Rommet omtales derfor som et innredet rom, ettersom bruken på befaringsstidspunktet avgjør hvordan det betegnes i denne rapporten.

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 byggeteknisk forskrift.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det også finnes flere sekundære bygninger tilhørende eiendommen som ikke er oppmålt eller beskrevet i denne rapporten. For en fullstendig oversikt over eiendommens bygningsmasse anbefales det å innhente ytterligere informasjon og dokumentasjon.

Uteboden har skråvegger og vegg- eller hjørnedelinger som gjør arealmålingen utfordrende, så mindre avvik kan forekomme.

Boden under trappen til garasjeloftet regnes ikke som måleverdig gulvflate på grunn av lav takhøyde.

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 bruksenhetene.

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:

Dobbelgarasje med loftskonstruksjon oppført i 2010. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel og 1 elektrisk leddport.

Garasjen vurderes å være i grei stand, men det er avdekket avflassing av maling på betongdekket ved porten, skade på grunnmuren, eksponert isolasjon på grunnmuren, ytterdører som trenger behandling, suplater med noen kondensskjolder, en utett suplate ved takstol, manglende ventilasjon i loftsetasjen, en tretrapp med bratte og lange trinn, noen løstsittende trinn, manglende håndrekke på én side av trappen, rekkverk med utilstrekkelig høyde, samt plast montert under trappen som fører til vannansamling. Trappen vurderes å være ufagmessig oppført.

Årsak: Avflassing av maling på betongdekket skyldes trolig fuktinntrenging og mangelfull vedlikehold. Skader på grunnmuren og eksponert isolasjon kan ha oppstått som følge av værpåvirkning og manglende beskyttelse over tid. Kondensskjolder og utett suplate ved takstol er antakelig et resultat av utilstrekkelig ventilasjon og varierende temperaturer. Trappen fremstår ufagmessig oppført, med manglende håndrekke og utilstrekkelig rekkverkshøyde, noe som kan skyldes at den er bygget uten faglig kompetanse.

Risiko: Avflassing og skade på betongdekke og grunnmur kan gi økt risiko til ytterligere forringelse og redusert levetid. Eksponert isolasjon øker risikoen for fuktskader, og kondensskjolder kan føre til muggvekst. Utett suplate og manglende ventilasjon kan gi økt risiko for fuktskader. Trappen med løstsittende trinn, manglende håndrekke og lavt rekkverk utgjør en betydelig fallrisiko, særlig ved bruk i vinterhalvåret eller av barn og eldre.

Konsekvens: Dersom tiltak uteblir, kan det oppstå utbedring og reparasjonsbehov. Fuktskader kan føre til mugg og råte, og trappen utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko. Plast under trappen som fører til vannansamling kan medføre ytterligere fuktproblemer i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre og behandle betongdekke og grunnmur, beskytte og tildekke eksponert isolasjon, vaske og behandle ytterdører, inspisere og utbedre suplater, samt sørge for tilfredsstillende ventilasjon i loftsetasjen. Trappen anbefales å bygges om eller utbedres av fagperson, inkludert montering av håndrekke, sikring av alle trinn og oppgradering av rekkverk til forskriftsmessig høyde. Plast under trappen bør fjernes for å forhindre vannansamling, utført av en 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.

25/04/2026



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 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 ett 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.

Hjemmelshaver fremlegger radonrapport fra 30.05.2012 med målinger under 200q.

Grunnmur i pusset LECA og drenering fra byggeår.

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

Det vurderes at de Drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. Men det avdekkes at deler av synlig knotteplast utenfor boden ikke er festet med klemlist, det er stedvis setningssprekker på grunnmur, gamle rennemerker fra terrassen, grønsk på nedre del, isolasjon som er eksponert, avflassing og delaminering på overflaten stedvis. TG2

Årsak: Setningssprekker og avflassing kan skyldes naturlige bevegelser i grunnen, aldring av materialer, og manglende vedlikehold over tid. Ufestet knotteplast og eksponert isolasjon kan komme av feil eller mangler ved oppføring eller tidligere utbedringer.

Risiko: Ufestet knotteplast kan gi økt risiko til redusert beskyttelse mot fukt, mens setningssprekker og avflassing kan gi økt risiko for vanninntrengning og forringelse av konstruksjonen. Eksponert isolasjon kan miste sin effekt og bidra til kuldebroer.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedringer som festing av knotteplast med klemlist, reparasjon av setningssprekker og avflassing, samt beskyttelse av eksponert isolasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere klemlist på knotteplast, utbedre setningssprekker og avflassing på grunnmuren, fjerne grønske, beskytte eksponert isolasjon og etablere jevnlig vedlikehold for å forhindre videre skader, utført av en fagperson.

Merknader:

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ved visuell inspeksjon vurderes terrenget på forsiden av boligen som relativt flatt, med noe fall ut mot terreng. Ved den ene gavlveggen er tomten skråned, og stedvis er det motfall mot grunnmuren, spesielt der terrenget skråner. TG2

Årsak: Manglende eller utilstrekkelig etablering av fall fra grunnmur ut mot terreng ved bygging, samt naturlig terrengformasjon med motfall inn mot grunnmur.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og vannansamling mot grunnmur, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på utvendig fuktsikring.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med behov for utbedring eller vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmur, samt å overvåke området for tegn til fukt eller vannansamling.

Hjemmelshaver opplyser at det ikke været noen fuktproblemer eller vannsamling rundt boligen på 22 år.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 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 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2004 isolert etter eldre krav.

På befaringstidspunktet ble det utført 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 befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Det avdekkes 1 gammelt hull i panelbord på gavlvegg etter tidligere kableføring, samt noe svertesopp og avflassing av maling på vindskier. TG2 På befaringdagen var det også råteskadet panelbord på bodveggen. TGIU Hjemmelshaver opplyser om at de har fjernet råteskadet trevirke og lat det stå åpent. 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.

Årsak: Hullet i panelbordet skyldes tidligere kableføring som ikke er tettet igjen. Svertesopp og avflassing av maling oppstår som følge av manglende vedlikehold og eksponering for fukt.

Risiko: Åpne hull kan gi økt risiko for ytterligere inntrenging av vann, økt risiko for soppvekst, og forverring av skadene. Dette kan på sikt svekke konstruksjonen og medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres med økt fare for råteutvikling, større vedlikeholdskostnader og mulig redusert levetid for ytterkledningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å tette igjen gamle hull etter kableføring og hull etter fjerning av råteskadet panelbord, samt skrape og male vindskier der malingen flasser. Grundig vask og behandling av svertesopp bør også gjennomføres for å forhindre videre skade, utført av en fagperson.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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 byggeår.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige lakkerte og malte fyldingsdør fra flere årganger.

- Malte dørgerikter
- Malte og lakkerte taklister
- Lakkerte og malte 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.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, der boddøren ikke er hel og er en innerdør og har funksjonssvikt. TG3 Terrassedør i 2.etasje har mye slitasje, dør inntil teknisk rom har mye slitasje, vinduer i 1.etasje og 2.etasje har stedvis avflassing av maling i vindusrammer. Alle vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Langvarig eksponering for fukt og manglende vedlikehold har ført til avflassing av maling og tørre pakninger. Slitasjen på terrassedører og dører skyldes både alder og værslitasje, samt at bygningsdelene har oppnådd høy alder.

Risiko: Det er økt risiko for at tilstanden kan forverres ytterligere, med mulighet for råteskader, funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.

Konsekvens: Manglende utbedring kan medføre til behov for reparasjoner eller utskifting av vinduer, dører og berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av sterkt slitte dører og vinduer og overflatebehandling med maling. Pakninger bør kontrolleres og eventuelt byttes, og tiltak bør utføres av fagperson for å sikre langvarig funksjon og beskyttelse av bygningsdeler.

Vinduer i underetasje hadde svertesopp i vindusrammer, avflassing av maling, subber litt i karm, og pakningene fremstår som tørre. Hjemmelshaver opplyser om at de etter befaringstidspunktet har vasket vinduer i underetasjen med antisoppmiddel, pusset og malt. TGIU Det presiseres at bygningsakkyndig 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.

Merknader:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra byggeår.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår.

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 og takrennene vurderes å være i generelt god stand på befaringstidspunktet, men takrennene har passert over halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Takrennene har vært utsatt for naturlig aldring og slitasje gjennom flere år, noe som er vanlig for denne typen bygningsdeler.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon på grunn av materialets alder, spesielt ved kraftig regn eller snøsmelting.

Konsekvens: Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå fuktskader på fasade og grunnmur, samt behov for utskifting av takrenner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med regelmessig vedlikehold og vurdering av takrennene, utført av en fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

**TG 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.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med glatt takstein, undertak i suplater og takstoler trekonstruksjon i fra byggeår.
Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak og peisovn i stue i 1. etasje.

Inspeksjonen ble gjort fra kryp loftet, og undertaket vurderes å være i generelt god stand, men det er eldre fuktskjolder rundt utluftingen fra avløpet. TG1

Skorsteinen og peisovnen vurderes å være i grei stand. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. TGIU Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre at skorsteinen er trygg og i forskriftsmessig stand før videre bruk eller salg. Regelmessig tilsyn og vedlikehold er avgjørende for å forebygge brannfare og sikre god trekk og funksjon.

Merknader:

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

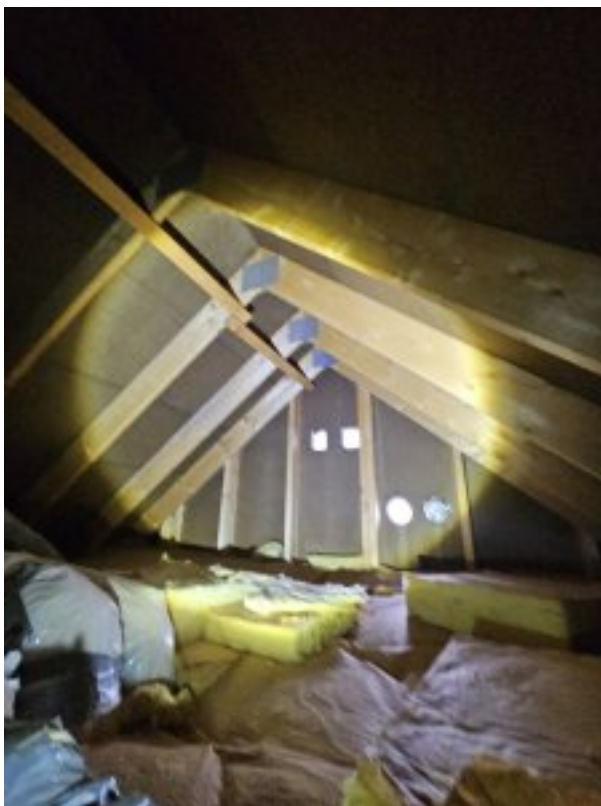
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av huntonit su-plater er ca. 60 år.

**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kryploft med tilgang via tak/himlingsluke på soverommet i 2. etasje, og kneloft med tilgang gjennom veggluke på alle soverommene i 2. etasje.

Loftkonstruksjonen anses å være i grei stand med normal slitasje for alderen, men det ble funnet fuktskjolder i undertaket ved utluftingen til avløpet. Fuktskjolder anbefales å følges med på, selv om de vurderes som eldre fuktskjolder. TG1

Merknader:

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

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA: 85 m2.

Balkong på 6 m2 med adkomst fra loftstue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 82cm.

Terrasse på 44 m2 med adkomst fra kjøkken i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 82cm.

Terrasse i underetasjen på 38 m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 82cm.

Utvendig støpt trapp med belegningsstein ned og LECA trapper opp til inngangsparti belagt med fliser.

Alle terrassebord har betydelige tørrsprekker, synlig saltutslag på trappeveggen, løse belegningsstein i trappen ved nederste trinn, samt vannansamling under terrassen i bodtaket fordi pleksitaket ikke har tilstrekkelig fall. I tillegg er det tørrsprekker på alle rekkverk. TG2 På befaringsdagen var det noen er løstsittende terrassebord i underetasjen, og enden ved trappen ned fra terrassen i 1. etasje var ikke godt nok festet. Det var råteskader på to terrassebord på terrassen i 1.etasje. Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord er festet og råteskadede terrassebord er skiftet ut med nye. TGIU 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.

Årsak: Tørrsprekker oppstår ofte som følge av langvarig eksponering for sol, vær og vind, kombinert med manglende vedlikehold og naturlig aldring av materialene. saltutslag og vannansamling skyldes utilstrekkelig drenering og feil fall på pleksitaket.

Risiko: Det kan gi økt risiko for ytterligere skade på terrassekonstruksjonen, redusert bæreevne og fare for personskader grunnet løse steiner. Vannansamling under terrassen kan føre til fuktproblemer i bodtaket og råteskader.

Konsekvens: Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til reparasjonsbehov, kortere levetid for terrassen og økte vedlikeholdskostnader. Det kan også påvirke bruksverdien og sikkerheten negativt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å skifte ut terrassebord med tørrsprekker, utbedre fall på pleksitaket for bedre drenering, samt sikre og feste løse belegningsstein, 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 ett fall på minst 1:50 (2%)

EIERSKIFTERAPPORT™

**7. Våtrom****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 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 2014 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd susterne
- Avtrekk via balansert ventilasjon

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 skjult 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 ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1 På befaringsdagen var det en manglet flis, og deler av veggen var eksponert inne i servantskapet, som regnes som en sprutsone. Hjemmelshaver opplyser om at de har satt inn en inspeksjonsluke på vegg der hvor det manglet flis, etter befaringstidspunktet. TGIU 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.

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2014.

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

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen ble målt til 25 mm. Gulvfliser vurderes å ha normal slitasje etter 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 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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 ikke 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 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) TG1

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

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger ett vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under støpt gulv, og dette har nå passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 På befaringdagen var det en manglende flis, og deler av vegg var eksponert inne i servantskapet, som regnes som en sprutsone. Hjemmelshaver opplyser om at de har satt inn en inspeksjonsluke på vegg der hvor det manglet flis, etter befaringstidspunktet. TG1U 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.

Årsak: Vinylbelegget er eldre og har vært utsatt for normal slitasje, Dette skyldes at materialene ikke lenger har de samme tetthetsmessige egenskapene som da de var nye.

Risiko: Det kan gi risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen ved eldre tettsjikte (membran).

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader vil det kunne oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av gulvbelegg, fliser og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vurdere utskifting av vinylbelegget og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon.

Tilstandsgrad TG2 settes på dokumentasjonen også fordi det ikke er levert dokumentasjon for badet.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet om det skulle avdekkes skjulte feil og mangler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vurderes å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Merknader:

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

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

**7.2 Bad i 1.etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 2012 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri
- WC med innebygd systerne
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Avtrekk via balanset ventilasjon

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 skjult 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

Veggflisene har bom og sprekker i dusjsonen, noen fliser buler litt ut, og det er gjort en provisorisk tetting med silikon rundt flisene i dusjen. Silikonen i hjørnene er grov, den løsner rundt servanten, og et flisehjørne ved dusjen er skadet. Alle flisene har nivåforskjeller, og deler av badet har lav takhøyde. TG2

Årsak: Skadene på flisene skyldes trolig kombinasjon av alder, bevegelser i underlaget og tidligere feilmontering. Provisorisk tetting med silikon er utført for å begrense vanninntrengning, men gir ikke optimal beskyttelse.

Risiko: Bom, sprekker og nivåforskjeller kan gi økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i konstruksjonen. Skadet og løs silikon kan medføre at vann trenger inn bak flisene, noe som gir økt fare for sopp og råte.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av fliser og underlag, og eventuelt reparasjon av underliggende konstruksjon ved en eventuell fuktskade. Lav takhøyde kan begrense komfort og bruksmuligheter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av fliser, underlag og tetting. Skadet silikon bør fjernes og erstattes med egnet materiale, og eventuelle nivåforskjeller og lav takhøyde bør vurderes nærmere for å sikre god funksjon og varig løsning. Utført av en 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvarme fra 2012.

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

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvflisene vurderes å være i grei stand, men det er oppdaget bom i en flis i dusjsonen. TG2

Årsak: Bom i flis skyldes ofte mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som kan oppstå på grunn av bevegelse i konstruksjonen, aldning eller feil ved leggingen.

Risiko: Bom i flis kan føre til at vann trenger ned under flisen, noe som øker risikoen for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller skifte ut flisen med bom for å forhindre vanninntrenging og sikre gulvets funksjon. Arbeidet bør utføres av fagperson.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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 ikke 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.

Hull ble ikke boret fra tilstøtende rom til badet fordi området går gjennom kjøkkenvegg, hvor hulltaking kan skade vannrør.

Årsak: Dette gjør det både teknisk vanskelig og risikabelt å utføre fuktmåling uten å risikere lekkasje eller ødelegge installasjoner.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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

Hjemmelshaver informerer om at det ligger et vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under det støpte gulvet. Dette har nå passert over halvparten av sin forventede levetid, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse, samt høy alder på eksisterende tettesjikt.

Risiko: Aldring av tettesjiktet kan føre til redusert funksjon og økt fare for lekkasjer eller fuktskader.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskiftning eller omfattende rehabilitering av gulv og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vannskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente vurdering fra fagperson for å avklare tilstanden til eksisterende tettesjikt, samt vurdere behov for utskiftning eller andre utbedringstiltak.

Merknader:

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

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

**7.3 Bad i underetasje****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

- 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.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 2004 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
- Naturlig avtrekk

Det gjøres oppmerksom på at badersinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på badersinnredningen.
Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjult 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 viser tegn til alder og bruksslitasje og manglende fliser bak dusjkabinettet. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at de har silikonet skruerhull. TGIU 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.

Årsak: Slitasje, hull etter veggfester og manglende fliser skyldes trolig både normal aldring, tidligere monteringer av badet.

Risiko: Disse forholdene kan gi økt risiko for fuktinntrengning, spesielt bak dusjkabinettet, og kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

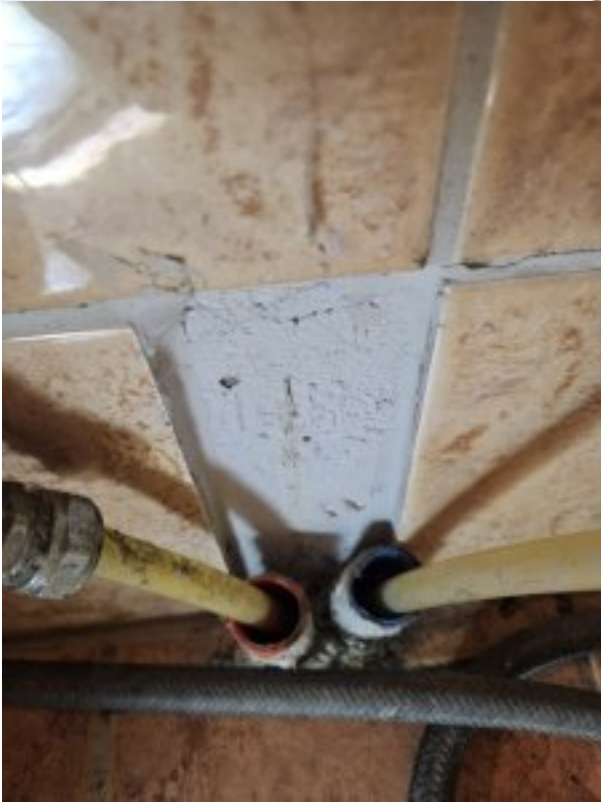
Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring av både fliser og underliggende vegg, samt risiko for redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre hull og manglende fliser bak dusjkabinettet, og vurdere tetting eller reparasjon utført av fagperson for å forebygge ytterligere skade.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2004.

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

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 40 mm. Gulvfliser har alder- og bruksslitasje og det mangler fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet. TG2

Årsak: Aldersrelatert slitasje samt manglende fliser rundt rørrinnføring og bad toalettet skyldes både lang brukstid og at det ikke er utført tilstrekkelig tilpasning ved tidligere arbeider. Dette kan også komme av at opprinnelig utførelse ikke har vært optimal.

Risiko: Manglende fliser og slitasje øker risikoen for vanninntrenging rundt rør og ved toalettet, noe som kan føre til fuktskader og muggvekst. Dette kan også svekke gulvets tetthet og funksjon.

Konsekvens: Langvarig fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å komplettere manglende fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet, samt vurdere utskifting av slitte fliser. Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre god tetthet og lang levetid.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke 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 som fagmessig utført.

Det er ikke 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.

Membranene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Membranene er fra 2004 og har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid. Materialene har mistet en del av sine opprinnelige egenskaper, og dette skyldes naturlig aldring samt påvirkning fra fukt og temperatur.

Risiko: Det er økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggsopp eller råte, spesielt i områder med høy fuktbelastning.

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av membran, gulvbelegg og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet, grunnet at tilstøtende konstruksjoner er av betong/mur og hulltaking der er ikke mulig. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årsak: Hulltaking i betong eller mur er teknisk krevende og kan skade byggets bærende konstruksjoner eller føre til utilsiktede følgeskader. Derfor ble det valgt å ikke gjennomføre dette.

Risiko: Det er en risiko for at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader i bunnsvillen ikke blir oppdaget, da tilgangen for direkte måling mangler.

Konsekvens: Skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til utbedringsbehov og økte kostnader dersom de ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt på tilgjengelige overflater, og vurdere åpning av konstruksjonen for videre undersøkelse dersom mistanke om skade oppstår.

På befaringsdagen var det lekkasje fra vanntilkoblingen til dusjkabinettet, og vannrørene var ikke festet til vegg, men lå direkte på gulvet. Hjemmelshaver opplyser om at de har reparert lekkasje i vanntilkobling til dusjkabinett og festet vannrør til vegg. TGIU 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.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken i 1.etasje****TG 2** 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2004

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. Laminatplate mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profileret fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut, se punkt 10.5

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt 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, gulv og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, men kjøkkeninnredninger har alder- og bruksslitasje som små merker, noen hakk og litt fuktsveller på fronter ved vask. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktsvellingen på kjøkkenfronter skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann ved vask.

Risiko: Små merker, hakk og fuktsveller kan med tiden føre til ytterligere slitasje, og økt risiko for at materialet svekkes eller får permanent skade hvis fuktproblemet ikke utbedres.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av fronter dersom fuktskader utvikler seg, og vedlikehold av kjøkkeninnredningen kan bli nødvendig for å bevare funksjon og utseende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes oppfriskning eller reparasjon av fronter, gjerne i samråd med 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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**8.2 Kjøkken nr 2 i 1.etasje****TG 2** 8.2 Kjøkken nr 2 i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2004

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. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2012 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate og stålbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med kullfilter, se punkt 10.5

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt 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.

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 til behov for montering av komfyrvakt.

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

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å være i grei stand, men laminatgulvet har enkelte steder knirk, glipper og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje, knirk og glipper i laminatgulvet skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og eventuelt små bevegelser i underlaget over tid.

Risiko: Slitasjemerker og glipper kan føre til redusert komfort og gi økt risiko for at gulvet får ytterligere skade, spesielt hvis små glipper tillater fukt å trenge inn.

Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulvet dersom knirk og glipper blir mer fremtredende eller slitasjen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke gulvet nærmere og vurdere utbedring av glipper og knirk, gjerne i samråd med 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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™



8.3 Kjøkken i underetasje

TG 2 8.3 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2004

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.

Vegger: Malte plater. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Fliser.

Åpen kjøkkenløsning fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profileret fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate belagt med vinylbelegg med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut, se punkt 10.5

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt 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, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje etter alder, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilator, generelt små hakk og slitemerker. TG2

Årsak: Slitasje, fuktmerker og små hakk skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann og matlagning på kjøkkenet.

Risiko: Fuktmerker og slitasje kan med tiden føre til ytterligere skade på materialene, spesielt hvis fukt får trenge inn og ikke blir utbedret.

Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av kjøkkenfronter og eventuelt gulv, dersom fuktskader og slitasjen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å undersøke fuktmerkene nærmere og vurdere utbedring eller oppfriskning av kjøkkenfronter, gjerne i samråd med fagperson for å hindre videre skade og bevare funksjon og utseende.

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

**9. Rom under terreng****9.1 Entré, gang, stue, innredet rom, bod, soverom og teknisk rom****TG 2** 9.1.1 Veggens 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 påvist noen riss eller sprekker.

Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malte plater, ubehandlet og malt LECA.

Tak/himlinger: Malte plater.

Vegger og tak/himlinger har alder- og bruksslitasje, merker etter veggfester og bilder, noe sot i tak/himlinger i stue/kjøkken, setningssprekker i bodveggen og noe i teknisk rom. TG2

Årsak: Slitasje og merker skyldes normal bruk over tid, samt tidligere oppheng av inventar. Sot i tak og himlinger kommer ofte av matlaging. Setningssprekker oppstår gjerne som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, spesielt i eldre bygg.

Risiko: Slitasje og merker kan svekke det estetiske uttrykket og redusere overflatenes levetid. Sot kan gi misfarging og lukt, mens setningssprekker kan utvikle seg og i verste fall påvirke konstruksjonens stabilitet dersom de ikke følges opp.

Konsekvens: Det kan bli aktuelt med utbedring av skadede overflater og kontroll av sprekker for å sikre at de ikke utvikler seg videre. Ved manglende vedlikehold kan det oppstå behov for reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre jevnlig vedlikehold, som vask og maling av overflater, og følge opp setningssprekker med jevnlig inspeksjoner. Ved større eller økende sprekker anbefales det å vurdere å ta kontakt med fagperson, for og avklare årsak og behov for eventuell utbedring.

Merknader:

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser og ubehandlet betong.

Flisegulvene var i flere rom dekket til med tepper, møbler, vinylbelegg og lignende, noe som gjorde inspeksjonen av gulvene vanskelig. Det som var synlig av gulvene vurderes å være i grei stand. Det er oppdaget setningssprekker og riss i ubehandlet betonggulv i teknisk rom. TG2

Årsak: Sprekkdannelser skyldes sannsynligvis bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre utvikling av sprekken kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og svekket konstruksjon.

Konsekvens: Skadene kan medføre behov for tiltak for å sikre gulvets funksjon og bruksverdi.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekken av fagperson med relevant kompetanse for å avklare omfang og behov for utbedringer.

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 fliser er 10 - 20 år.

**TG 1** 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 LECA vegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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 sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner 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
- WC med innebygd sisterner
- Sluk i teknisk rom og på alle bad
- Stoppekran plassert på teknisk rom og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad i underetasje og bad i 1. 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.

På befaringsdagen var det lekkasje fra vanntilkoblingen til dusjkabinettet, og vannrørene var ikke festet til vegg, men lå direkte på gulvet. Hjemmelshaver opplyser om at de har reparert lekkasje i vanntilkobling til dusjkabinett og festet vannrør til vegg. TGIU 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk OSO varmtvannsberedere og 1 stk Høiax varmtvannsbereder plassert i teknisk rom 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.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Eneboligen har vannbåren gulvvarme fra 2004.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik. Selv om det ikke avdekkes avvik på vannbåren varmen anbefales det jevnlig service. Jevnlig service av vannbåren varme er viktig for å opprettholde optimal funksjon og energieffektivitet, samt for å redusere risikoen for driftsstans. Ved regelmessig vedlikehold kan man tidlig oppdage eventuelle slitasje eller mindre feil, noe som bidrar til lengre levetid på anlegget og bedre komfort gjennom hele året.

Merknader:

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i underetasjen, 1.etasje og på bad i 2.etasje. Peisovn i stue i 1.etasje.

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

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

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

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

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

Se vurdering og beskrivelse om vannbåren varme under punkt 10.3 i rapporten.

Merknader:

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har 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 ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut på 2 stk kjøkken og ett kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter, naturlig ventilering igjennom veggventiler i underetasjen og naturlig avtrekk på bad i underetasjen. Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom i underetasjen.

Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren på kjøkkenet i både 1. etasje og underetasjen er fra 2004 og har oversteget forventet levetid. Det er kun naturlig avtrekk på badet i underetasjen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at de har bytte lufteluker på stue, innredet rom og på soverom i underetasjen. Montert nytt rør og patentbånd på kjøkkenventilator, rensset innvendig og utvendig lufteventiler i underetasjen. Byttet til patentbånd på kjøkkenvifte på kjøkken i 1. etasje, festet skjøt med patentbånd på kanaler i teknisk rom med patentbånd. TGIU 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 befarings eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren har vært i bruk i over 20 år, noe som er betydelig over forventet levetid for slike komponenter. Manglende mekanisk avtrekk på badet i underetasjen skyldes trolig at det ikke har blitt ettermontert moderne løsninger.

Risiko: Eldre ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator øker risikoen for driftsstans, redusert funksjon og dårlig luftkvalitet. Naturlig avtrekk på badet gir risiko for opphopning av fukt og lukt, og kan øke faren for muggdannelse.

Konsekvens: Svekket ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, ubehag for beboerne, og økt risiko for mugg og fuktskader. Fortsatt bruk av eldre og slitne komponenter kan resultere i behov for hyppigere reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet eller service. Det bør monteres mekanisk avtrekk på badet i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Alle tiltak bør utføres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og langvarig effekt.

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**

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 19.09.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringskap plassert på vegg i tekniske rom i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter og
- 20 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 framlegger samsvarserklæring utført av ABMAS AS 17.07.2009, samsvarserklæring utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS 24.05.2024 og avslutt tilsynssak 19.09.2025.

Hjemmelshaver opplyser om at etter befaringsdagen har de montert nye seriekoblede røykvarslere og nye brannslukningsapparater en i hver etasje hoveddel, en i hybel og en i utleie leilighet. 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.

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 befaringtidspunktet.

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 ca 25 - 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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 er gyldig i 12 måneder fra befæringsdato. Hvis det skjer skader, endringer eller annet viktig ved boligen, oppfordres eier eller selger til å informere om dette og oppdatere rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke vurdert bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som ligger utenfor boligens område.

Det finnes ingen oppdaterte, godkjente byggetegninger som stemmer med hvordan boligen ser ut i dag. Tegningene avviker fra opplysningene i ferdigattesten. I underetasjen er det tegnet inn bod der leietakeren nå har soverom/gjesterom, og uteboden er heller ikke tegnet inn. I første etasje viser tegningene vaskerom/bod, et bad og et soverom, mens det i dag er stue med åpen kjøkkenløsning.

Årsak: Manglende oppdaterte og godkjente byggetegninger skyldes ofte at det er gjort endringer i boligen uten at disse er meldt inn til kommunen eller dokumentert gjennom nye tegninger. Slike endringer kan ha oppstått ved ombygging, bruksendring av rom eller tilbygg, men uten at regelverket for søknadsplikt og dokumentasjon er fulgt. I noen tilfeller har eldre tegninger ikke blitt oppdatert, selv om ferdigattest er utstedt, og arkiverte tegninger har blitt liggende uten gjennomgang ved senere tiltak.

Risiko: Fravær av oppdaterte, godkjente tegninger kan medføre til økt risiko for at kommunen kan stille spørsmål ved lovligheten av dagens bruk og utforming. Ved salg, forsikring eller søknad om ytterligere tiltak kan det oppstå problemer, og man risikerer at avvik mellom tegninger og faktisk tilstand gir grunnlag for krav om dokumentasjon, retting eller tilbakestilling. Usikkerhet om boligens lovlighet kan også påvirke verdien og tryggheten til både eier og leietaker.

Konsekvens: Konsekvensen av avvikende tegninger kan være økonomiske utgifter til å utarbeide og innhente godkjenning i ettertid, samt eventuelle bøter eller krav fra kommunen. Det kan oppstå forsinkelser ved planlagte byggeprosjekter og utfordringer ved salg, refinansiering eller forsikring. I verste fall kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig stand.

Anbefalt tiltak: Det anbefales og vurderer å kontakte kommunen for å avklare hva som finnes av godkjent dokumentasjon og om det er behov for å søke om bruksendring eller godkjenning for dagens utforming. Dersom tegningene ikke stemmer med dagens bruk, anbefales det å vurderes å engasjere fagkyndig for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger, slik at boligen bringes i samsvar med gjeldende regelverk og man unngår fremtidige utfordringer.

Hjemmelshaverne opplyser om at de den 23.04.26 har møte med kommunen for å avklare omfanget av endringene som er gjort i boligen.

Ved inspeksjon av de utvendige konstruksjonene på boligen ble det oppdaget flere mangler: rekkverk med håndløper mangler i trappen ned til underetasjen, deler av terrassen på baksiden mangler rekkverk, flislagte LECA-trapper mangler både rekkverk og håndløper, begge trapper opp til terrassen i 1. etasje mangler rekkverk, og den utvidede delen av terrassen har ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde i henhold til dagens byggeforskrifter. I tillegg mangler rekkverkshøyde og håndløper i trappen opp til loftdelen av garasjen.

Årsak: Manglene skyldes sannsynligvis at konstruksjonene er eldre og ikke er oppgradert etter dagens byggeforskrifter, eller at vedlikehold og oppgraderinger har blitt utsatt over tid. Det kan også være at tidligere eiere har prioritert andre tiltak, eller at bygget er oppført før strengere krav til rekkverk og håndløper trådte i kraft.

Risiko: Manglende rekkverk og håndløper kan gi øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Det kan også føre til at boligen ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav, noe som kan gi utfordringer ved salg eller forsikring av eiendommen.

Konsekvens: Konsekvensen kan være personskader ved fall, pålegg om utbedring fra myndighetene, eller at forsikringsselskapene stiller krav til sikkerhetstiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere rekkverk og håndløper på alle trappene og terrassene, samt å oppgradere eksisterende rekkverk til dagens forskriftskrav. Dette anbefales å få utført av fagpersoner, og det kan være lurt å innhente råd fra kommunen for å sikre at tiltakene er i tråd med gjeldende lover og regler.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Grunnmur i pusset LECA og drenering fra byggeår. Det er en begrensning at selve drenering/fuksikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>Det vurderes at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. Men det avdekkes at deler av synlig knotteplast utenfor boden ikke er festet med klemlist, det er stedvis setningssprekker på grunnmur, gamle rennemerker fra terrassen, grønsk på nedre del, isolasjon som er eksponert, avflassing og delaminering på overflaten stedvis. TG2</p> <p>Årsak: Setningssprekker og avflassing kan skyldes naturlige bevegelser i grunnen, aldring av materialer, og manglende vedlikehold over tid. Ufestet knotteplast og eksponert isolasjon kan komme av feil eller mangler ved oppføring eller tidligere utbedringer.</p> <p>Risiko: Ufestet knotteplast kan gi økt risiko til redusert beskyttelse mot fukt, mens setningssprekker og avflassing kan gi økt risiko for vanninntrengning og forringelse av konstruksjonen. Eksponert isolasjon kan miste sin effekt og bidra til kuldebroer.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedringer som festing av knotteplast med klemlist, reparasjon av setningssprekker og avflassing, samt beskyttelse av eksponert isolasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere klemlist på knotteplast, utbedre setningssprekker og avflassing på grunnmuren, fjerne grønske, beskytte eksponert isolasjon og etablere jevnlig vedlikehold for å forhindre videre skader, utført av en fagperson.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Ved visuell inspeksjon vurderes terrenget på forsiden av boligen som relativt flatt, med noe fall ut mot terreng. Ved den ene gavlveggen er tomten skråned, og stedvis er det motfall mot grunnmuren, spesielt der terrenget skråner. TG2</p> <p>Årsak: Manglende eller utilstrekkelig etablering av fall fra grunnmur ut mot terreng ved bygging, samt naturlig terrengformasjon med motfall inn mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og vannansamling mot grunnmur, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på utvendig fuksikring.</p> <p>Konsekvens: Det kan bli nødvendig med behov for utbedring eller vedlikehold.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmur, samt å overvåke området for tegn til fukt eller vannansamling.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Det avdekkes 1 gammelt hull i panelbord på gavlvegg etter tidligere kableføring, samt noe svertesopp og avflassing av maling på vindskier. TG2</p> <p>Årsak: Hullet i panelbordet skyldes tidligere kableføring som ikke er tettet igjen. Svertesopp og avflassing av maling oppstår som følge av manglende vedlikehold og eksponering for fukt.</p> <p>Risiko: Åpne hull kan gi økt risiko for ytterligere inntrengning av vann, økt risiko for soppvekst, og forverring av skadene. Dette kan på sikt svekke konstruksjonen og medføre behov for mer omfattende utbedringer.</p> <p>Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres med økt fare for råteutvikling, større vedlikeholdskostnader og mulig redusert levetid for ytterkledningen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å tette igjen gamle hull etter kableføring og hull etter fjerning av råteskadet panelbord, samt skrape og male vindskier der malingen flasser. Grundig vask og behandling av svertesopp bør også gjennomføres for å forhindre videre skade, utført av en fagperson.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Yttertaket og takrennene vurderes å være i generelt god stand på befaringstidspunktet, men takrennene har passert over halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Takrennene har vært utsatt for naturlig aldring og slitasje gjennom flere år, noe som er vanlig for denne typen bygningsdeler.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon på grunn av materialets alder, spesielt ved kraftig regn eller snøsmelting.</p> <p>Konsekvens: Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå fuktskader på fasade og grunnmur, samt behov for utskifting av takrenner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med regelmessig vedlikehold og vurdering av takrennene, utført av en fagperson.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Alle terrassebord har betydelige tørrsprekker, synlig saltutslag på trappeveggen, løse belegningsstein i trappen ved nederste trinn, samt vannansamling under terrassen i bodtaket fordi pleksitaket ikke har tilstrekkelig fall. I tillegg er det tørrsprekker på alle rekkverk. TG2</p> <p>Årsak: Tørrsprekker oppstår ofte som følge av langvarig eksponering for sol, vær og vind, kombinert med manglende vedlikehold og naturlig aldring av materialene. saltutslag og vannansamling skyldes utilstrekkelig drenering og feil fall på pleksitaket.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for ytterligere skade på terrassekonstruksjonen, redusert bæreevne og fare for personskader grunnet løse steiner. Vannansamling under terrassen kan føre til fuktproblemer i bodtaket og råteskader.</p> <p>Konsekvens: Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til reparasjonsbehov, kortere levetid for terrassen og økte vedlikeholdskostnader. Det kan også påvirke bruksverdien og sikkerheten negativt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å skifte ut terrassebord med tørrsprekker, utbedre fall på pleksitaket for bedre drenering, samt sikre og feste løse belegningsstein, utført av en fagperson.</p>
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Hjemmelshaver opplyser om at det ligger ett vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under støpt gulv, og dette har nå passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Risiko: Det kan gi risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen ved eldre tettsjikte (membran).</p> <p>Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader vil det kunne oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av gulvbelegg, fliser og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vurdere utskifting av vinylbelegget og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon.</p> <p>Tilstandsgrad TG2 settes på dokumentasjonen også fordi det ikke er levert dokumentasjon for badet.</p> <p>Årsak: Manglende dokumentasjon.</p> <p>Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet om det skulle avdekkes skjulte feil og mangler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales vurderes å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.</p>
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>eggflisene har bom og sprekker i dusjsonen, noen fliser buler litt ut, og det er gjort en provisorisk tetting med silikon rundt flisene i dusjen. Silikonen i hjørnene er grov, den løsner rundt servanten, og et flisehjørne ved dusjen er skadet. Alle flisene har nivåforskjeller, og deler av badet har lav takhøyde. TG2</p> <p>Årsak: Skadene på flisene skyldes trolig kombinasjon av alder, bevegelser i underlaget og tidligere feilmontering. Provisorisk tetting med silikon er utført for å begrense vanninntrengning, men gir ikke optimal beskyttelse.</p> <p>Risiko: Bom, sprekker og nivåforskjeller kan gi økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i konstruksjonen. Skadet og løs silikon kan medføre at vann trenger inn bak flisene, noe som gir økt fare for sopp og råte.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av fliser og underlag, og eventuelt reparasjon av underliggende konstruksjon ved en eventuell fuktskade. Lav takhøyde kan begrense komfort og bruksmuligheter.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av fliser, underlag og tetting. Skadet silikon bør fjernes og erstattes med egnet materiale, og eventuelle nivåforskjeller og lav takhøyde bør vurderes nærmere for å sikre god funksjon og varig løsning. Utført av en fagperson.</p>
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvflisene vurderes å være i grei stand, men det er oppdaget bom i en flis i dusjsonen. TG2</p> <p>Årsak: Bom i flis skyldes ofte mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som kan oppstå på grunn av bevegelse i konstruksjonen, aldring eller feil ved leggingen.</p> <p>Risiko: Bom i flis kan føre til at vann trenger ned under flisen, noe som øker risikoen for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen over tid.</p> <p>Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for omfattende utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre eller skifte ut flisen med bom for å forhindre vanninntrenging og sikre gulvets funksjon. Arbeidet bør utføres av fagperson.</p>
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Hjemmelshaver informerer om at det ligger et vinylbelegg fra 2004 som tettesjikt under det støpte gulvet. Dette har nå passert over halvparten av sin forventede levetid, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. TG2</p> <p>Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse, samt høy alder på eksisterende tettesjikt.</p> <p>Risiko: Aldring av tettesjiktet kan føre til redusert funksjon og økt fare for lekkasjer eller fuktskader.</p> <p>Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskiftning eller omfattende rehabilitering av gulv og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vannskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente vurdering fra fagperson for å avklare tilstanden til eksisterende tettesjikt, samt vurdere behov for utskiftning eller andre utbedringstiltak.</p>
7.3.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	<p>Veggfliser og tak/himling viser tegn til alder og bruksslitasje og manglende fliser bak dusjkabinettet. TG2</p> <p>Årsak: Slitasje, hull etter veggfester og manglende fliser skyldes trolig både normal aldring, tidligere monteringer av badet.</p> <p>Risiko: Disse forholdene kan gi økt risiko for fuktinntrengning, spesielt bak dusjkabinettet, og kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring av både fliser og underliggende vegg, samt risiko for redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre hull og manglende fliser bak dusjkabinettet, og vurdere tetting eller reparasjon utført av fagperson for å forebygge ytterligere skade.</p>
7.3.2	Bad i underetasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 40 mm. Gulvfliser har alder- og bruksslitasje og det mangler fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet. TG2</p> <p>Årsak: Aldersrelatert slitasje samt manglende fliser rundt rørrinnføring og bad toalettet skyldes både lang brukstid og at det ikke er utført tilstrekkelig tilpasning ved tidligere arbeider. Dette kan også komme av at opprinnelig utførelse ikke har vært optimal.</p> <p>Risiko: Manglende fliser og slitasje øker risikoen for vanninntrenging rundt rør og ved toalettet, noe som kan føre til fuktskader og muggvekst. Dette kan også svekke gulvets tetthet og funksjon.</p> <p>Konsekvens: Langvarig fukt kan skade underliggende konstruksjon og føre til behov for utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å komplettere manglende fliser rundt rørrinnføring og bak toalettet, samt vurdere utskifting av slitte fliser. Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre god tetthet og lang levetid.</p>
7.3.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Membranene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Membranene er fra 2004 og har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid. Materialene har mistet en del av sine opprinnelige egenskaper, og dette skyldes naturlig aldring samt påvirkning fra fukt og temperatur.</p> <p>Risiko: Det er økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggsopp eller råte, spesielt i områder med høy fuktbelastning.</p> <p>Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for omfattende utbedringer, inkludert utskifting av membran, gulvbelegg og reparasjon av vegg. Dette vil kunne medføre økte kostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson bør konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.</p>
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	<p>Vegger, gulv og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, men kjøkkeninnredninger har alder- og bruksslitasje som små merker, noen hakk og litt fuktsveller på fronter ved vask. TG2</p> <p>Årsak: Slitasjen og fuktsvellingen på kjøkkenfronter skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann ved vask.</p> <p>Risiko: Små merker, hakk og fuktsveller kan med tiden føre til ytterligere slitasje, og økt risiko for at materialet svekkes eller får permanent skade hvis fuktproblemet ikke utbedres.</p> <p>Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av fronter dersom fuktskader utvikler seg, og vedlikehold av kjøkkeninnredningen kan bli nødvendig for å bevare funksjon og utseende.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes oppfriskning eller reparasjon av fronter, gjerne i samråd med fagperson.</p>
8.2	Kjøkken nr 2 i 1.etasje Kjøkken nr 2 i 1.etasje

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 til behov for montering av komfyrvakt.

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

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å være i grei stand, men laminatgulvet har enkelte steder knirk, glipper og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje, knirk og glipper i laminatgulvet skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og eventuelt små bevegelser i underlaget over tid.

Risiko: Slitasjemerker og glipper kan føre til redusert komfort og gi økt risiko for at gulvet får ytterligere skade, spesielt hvis små glipper tillater fukt å trenge inn.

Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulvet dersom knirk og glipper blir mer fremtredende eller slitasjen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke gulvet nærmere og vurdere utbedring av glipper og knirk, gjerne i samråd med fagperson.

8.3 Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje etter alder, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilator, generelt små hakk og slitemerker. TG2

Årsak: Slitasje, fuktmerker og små hakk skyldes daglig bruk, naturlig aldring av materialene og gjentatt eksponering for vann og matlaging på kjøkkenet.

Risiko: Fuktmerker og slitasje kan med tiden føre til ytterligere skade på materialene, spesielt hvis fukt får trenge inn og ikke blir utbedret.

Konsekvens: Over tid kan det oppstå behov for reparasjon eller utskifting av kjøkkenfronter og eventuelt gulv, dersom fuktskader og slitasjen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å undersøke fuktmerkene nærmere og vurdere utbedring eller oppfriskning av kjøkkenfronter, gjerne i samråd med fagperson for å hindre videre skade og bevare funksjon og utseende.

9.1.1 Entré, gang, stue, innredet rom, bod, soverom og teknisk rom Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Vegger og tak/himlinger har alder- og bruksslitasje, merker etter veggfester og bilder, noe sot i tak/himlinger i stue/kjøkken, setningssprekker i bodveggen og noe i teknisk rom. TG2</p> <p>Årsak: Slitasje og merker skyldes normal bruk over tid, samt tidligere oppheng av inventar. Sot i tak og himlinger kommer ofte av matlaging. Setningssprekker oppstår gjerne som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, spesielt i eldre bygg.</p> <p>Risiko: Slitasje og merker kan svekke det estetiske uttrykket og redusere overflatenes levetid. Sot kan gi misfarging og lukt, mens setningssprekker kan utvikle seg og i verste fall påvirke konstruksjonens stabilitet dersom de ikke følges opp.</p> <p>Konsekvens: Det kan bli aktuelt med utbedring av skadede overflater og kontroll av sprekker for å sikre at de ikke utvikler seg videre. Ved manglende vedlikehold kan det oppstå behov for reparasjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre jevnlig vedlikehold, som vask og maling av overflater, og følge opp setningssprekker med jevnlig inspeksjoner. Ved større eller økende sprekker anbefales det å vurdere å ta kontakt med fagperson, for og avklare årsak og behov for eventuell utbedring.</p>
9.1.2	Entré, gang, stue, innredet rom, bod, soverom og teknisk rom Gulvets overflate
	<p>Flisegulvene var i flere rom dekket til med tepper, møbler, vinylbelegg og lignende, noe som gjorde inspeksjonen av gulvene vanskelig. Det som var synlig av gulvene vurderes å være i grei stand. Det er oppdaget setningssprekker og riss i ubehandlet betonggulv i teknisk rom. TG2</p> <p>Årsak: Sprekkdannelse skyldes sannsynligvis bevegelser i grunnen.</p> <p>Risiko: Videre utvikling av sprekkene kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og svekket konstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Skadene kan medføre behov for tiltak for å sikre gulvets funksjon og bruksverdi.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkene av fagperson med relevant kompetanse for å avklare omfang og behov for utbedringer.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren på kjøkkenet i både 1. etasje og underetasjen er fra 2004 og har oversteget forventet levetid. Det er kun naturlig avtrekk på badet i underetasjen. TG2</p> <p>Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren har vært i bruk i over 20 år, noe som er betydelig over forventet levetid for slike komponenter. Manglende mekanisk avtrekk på badet i underetasjen skyldes trolig at det ikke har blitt ettermontert moderne løsninger.</p> <p>Risiko: Eldre ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator øker risikoen for driftsstans, redusert funksjon og dårlig luftkvalitet. Naturlig avtrekk på badet gir risiko for opphopning av fukt og lukt, og kan øke faren for muggdannelse.</p> <p>Konsekvens: Svekket ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate, ubehag for beboerne, og økt risiko for mugg og fuktskader. Fortsatt bruk av eldre og slitne komponenter kan resultere i behov for hyppigere reparasjoner eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet eller service. Det bør monteres mekanisk avtrekk på badet i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Alle tiltak bør utføres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og langvarig effekt.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, der boddøren ikke er hel og er en innerdør og har funksjonssvikt. TG3

Terrassedør i 2.etasje har mye slitasje, dør inntil teknisk rom har mye slitasje, vinduer i 1.etasje og 2.etasje har stedvis avflassing av maling i vindusrammer. Alle vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Langvarig eksponering for fukt og manglende vedlikehold har ført til avflassing av maling og tørre pakninger. Slitasjen på terrassedører og dører skyldes både alder og værslitasje, samt at bygningsdelene har oppnådd høy alder.

Risiko: Det er økt risiko for at tilstanden kan forverres ytterligere, med mulighet for råteskader, funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.

Konsekvens: Manglende utbedring kan medføre til behov for reparasjoner eller utskifting av vinduer, dører og berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av sterkt slitte dører og vinduer og overflatebehandling med maling. Pakninger bør kontrolleres og eventuelt byttes, og tiltak bør utføres av fagperson for å sikre langvarig funksjon og beskyttelse av bygningsdeler.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.