

## EIERSKIFTERAPPORT™

**REKKEHUS**

Einervegen 7, 2022 Gjerdrum



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
11	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
2	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
6	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 53
Hjemmelshaver:	Elizabet Mitrevska og Petar Tanevski
Seksjonsnr:	3
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felleseie tomt 1 192 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende og delareal til Næringsvirksomhet,Nåværende Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2015

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.04.2026
----------------	------------

Oppholdsvær/sol og 12 plussgrader.  
Rekkehuset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

## Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:	Elizabet Mitrevska og Petar Tanevski
----------------	--------------------------------------

Tilstede under befaringen:	Elizabet Mitrevska
----------------------------	--------------------

Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
---------------------	-----------------

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med lett skråning ved innkjøringen til boligen, gruset adkomstområde ved felles garasjer og inngangspartier. Opparbeidet felles gressplen og noe kupert naturtomt på baksiden av boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Rekkehus over 2 plan, oppført i 2015. Rekkehuset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter TEK 10 krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rekkehuset vurderes å være i normalt grei stand og greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad i 2.etasje, på vaskerommet og i gang i 1.etasje, peisovn og varmepumpe i stue i 1.etasje.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Megler (kommunale opplysninger) 22.04.2026
- Egenerklæringsskjema 16.04.2026
- Ferdigattest 15.04.2015
- Byggetegninger fra byggeår

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

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte plater.

Gulv: Parkett og fliser.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

1.etasje: Entré/gang med trapp og stue:

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

Vegger og tak/himlinger anses å være i generelt god stand, med noen små merker på veggene etter tidligere veggfester og bilder, noe som er helt normalt i en bolig etter daglig bruk. TG1

Parkettgulvet har enkelte knirk i gangen i 2. etasje, et hakk i stuegulvet i 1. etasje og noen slitemerker på stue- og kjøkkengulvet i 1. etasje. TG2

Årsak: Knirk og hakk oppstår ofte ved normal bruk over tid, og kan forsterkes av temperatursvingninger, punktbelastning og naturlig bevegelse i konstruksjonen. Slitemerker er typiske for områder med mye trafikk og daglig aktivitet.

Risiko: Videre slitasje og belastning kan gi økt risiko for forverring av knirk, dypere hakk og økt omfang av slitemerker. Dette kan til slutt redusere komfort og levetid på gulvet.

Konsekvens: Gulvets estetiske uttrykk og brukskomfort kan bli negativt påvirket, og videre skader kan medføre behov for reparasjoner eller utskifting over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre knirk i gangen, reparere hakket i stuegulvet og følge opp slitemerker med vedlikehold eller eventuell utskifting av parkett på de mest utsatte områdene. Det anbefales vurdere å få en fagperson til å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

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

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

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

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

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaverne har selv ikke gjort noen vesentlige endringer i løpet av sin eiertid.

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	55			
1.etasje	55	4		28
SUM BYGNING	110	4	0	28
SUM BRA	114			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		17		
SUM BYGNING	0	17		
SUM BRA	17			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

110 m<sup>2</sup>.  
2.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod.  
1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, kjøkken og stue.

**BRA-e:**

21 m<sup>2</sup>.  
1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.  
1.etasje: Garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-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: 110 m<sup>2</sup>.  
2.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod.  
1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e: 21 m<sup>2</sup>.  
1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.  
1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 131 m<sup>2</sup>.  
2.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod.  
1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, kjøkken og stue.  
1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.  
1.etasje: Garasje.

TBA: 28 m<sup>2</sup>.  
1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.32 m - 2.36 m.  
Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.36 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig 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 innsiden 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:**

Garasje på felles rekke. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel og elektrisk leddport.

Garasjen anses å være i generelt grei stand, men det er stedvis delaminering i betongdekket, og ytterkledningen har to igjen-lukkede hundeluker på baksiden.

Årsak: Delaminering i betongdekket skyldes trolig naturlig aldring, belastning over tid og mulige variasjoner i støpearbeidet. Igen-lukkede hundeluker skyldes tidligere bruk og senere tildekking uten fullverdig utbedring.

Risiko: Videre delaminering kan gi økt risiko for løse partier i betongdekket, med fare for redusert bæreevne eller skader.

Hundelukene kan medføre svakheter i ytterkledningen, med økt risiko for luft- og fuktgjennomgang.

Konsekvens: Dersom tiltak uteblir, kan det oppstå behov for mer omfattende reparasjoner. Det kan også oppstå fuktskader eller redusert isoleringsevne i ytterkledningen, samt ujevnheter og slitasje i betongdekket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre delaminerte områder i betongdekket for å sikre stabilitet og forhindre videre skade. Hundelukene anbefales å vurdere å kontrolleres og ferdigstilles/tettes med nye panelbord. Det anbefales vurdere å få en fagperson til å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Sportsbod på 4 m2 med utvendig adkomst.

Det finnes også en felles redskapsbod, som ikke ble oppmålt av takstmannen under befaringstidspunktet.

Sportsbod, redskapsbod og garasje er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

---

## 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](http://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.

---

27/04/2026



August Magnus

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin grense.

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

Grunnmur i støpt betong og drenering fra byggeår.

Grunnmurene vurderes å være i normalt grei stand uten synlige skader eller settingsprekker. TG1

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

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

**Merknader:**

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

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

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

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

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

**Ingen** 1.2 Kryp kjeller

Rekkehuset har ingen krypkjeller.

**Merknader:****TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Relativ flatt terreng rundt boligen med gress og grus, det er noe skrånet terreng ved innkjøringen til sameiet.

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

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

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

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

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

Terreng og uteområder er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

**Merknader:**

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

**2. Yttervegger****TG iu** 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 ikke 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 ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspeksjon fra bakkeplan.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser. Ytterkledningen vurderes å være i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringstidspunktet, ute synlige skader eller avvik. TGIU

Ytterkledningen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

**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 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2014/2015.  
Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate, produsert fra 2014/2015.  
Innvendige malte fyllingsdører produsert fra 2014/2015.

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

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

Enkel funksjonstest ble gjennomført på utvalgte vinduer og dører uten at det ble avdekket avvik. Slitasjen vurderes som normal med tanke på alder og bruk. Det finnes enkelte små merker på nedre karmen og gerikter/dørhjul i boligen, men dette er forventet ut fra alder og bruk. TG1

**Merknader:**

- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

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

Saltak tekket med takstein fra 2015.  
Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2015.

Konstruksjonen vurderes å være stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.  
Yttertak og takrenner vurderes å være i normalt god stand uten noen synlige skader eller avvik.  
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.

Taktekkingen og takrenner er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

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

Undertaket antas å være i fra 2015

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.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke 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 takstein, undertaket med suplater og takstoler i trekonstruksjon fra 2015.  
Metallrørsskorstein og peisovn i stuen i første etasje.

Inspeksjonen ble utført på kaldtloftet. Suplatene i undertaket har muggsopp bak gjennomføringen av skorstenen og det er 1 stk løstsittende suplate som ikke er tilstrekkelig festet. Ellers vurderes undertaket og skorstein å være i grei stand på befaringstidspunktet.

Årsak: Muggsopp skyldes sannsynligvis fuktinntrenging ved gjennomføringen av skorsteinen, og den løstsittende suplaten kan skyldes manglende eller svekket feste over tid.

Risiko: Hvis fuktproblemet ikke utbedres, kan det gi økt risiko for videre utvikling av muggsopp, råte og svekket konstruksjon. Den løstsittende suplaten kan medføre ytterligere skade dersom den faller ned eller ikke beskytter undertaket tilstrekkelig.

Konsekvens: Skader på undertaket kan medføre behov for reparasjoner og økte vedlikeholdskostnader. Muggsopp kan også påvirke innemiljøet negativt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre festet til suplaten og fjerne muggsopp, samt undersøke og utbedre årsaken til fuktinntrengingen. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Undertaket er ikke satt tilstandgrad på, grunnet at det ikke er gitt tilstandsgrad på yttertaket på befaringstidspunktet.

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring når forholdene tillater det.

Skorstein og peisovn ble vurdert til å være i normalt god stand på befaringstidspunktet, uten at det ble funnet vesentlige avvik eller skader. Det ble imidlertid ikke fremlagt noen tilsynsrapport fra feier. 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. 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 huntonit su-plater er ca. 60 år.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

---

Kaldtloft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom i 2. etasje. Deler av loftet har gangbare gulvplater.

Suplatene i undertaket har muggsopp bak gjennomføringen av skorstenen og det er 1 stk løstsittende suplate som ikke er tilstrekkelig festet. Ellers vurderes loftkonstruksjonen å være i grei stand på befaringstidspunktet.

Årsak: Muggsopp skyldes sannsynligvis fuktinntrenging ved gjennomføringen av skorsteinen, og den løstsittende suplaten kan skyldes manglende eller svekket feste over tid.

Risiko: Hvis fuktproblemet ikke utbedres, kan gi økt risiko for at videre utvikling av muggsopp, råte og svekket konstruksjon. Den løstsittende suplaten kan medføre ytterligere skade dersom den faller ned eller ikke beskytter undertaket tilstrekkelig.

Konsekvens: Skader på undertaket kan medføre behov for reparasjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Muggsopp kan også påvirke innemiljøet negativt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre festet til suplaten og fjerne muggsopp, samt undersøke og utbedre årsaken til fuktinntrengingen. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Loftkonstruksjonen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

**Merknader:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréterrasse på 7 m<sup>2</sup>, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Terrasse på 21 m<sup>2</sup> med adkomst via stuen i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og levegg.

Terrassebordene har stedvis tørrsprekker, samt en liten sprekk ved inngangspartiet og en sprekk midt på terrassen på baksiden av boligen. Det er synlig grønske på enkelte bord, og entréterrassen har mange små merker. TG2.

Årsak: Skadene skyldes hovedsakelig manglende eller utilstrekkelig behandling og vedlikehold, kombinert med eksponering for vær og fukt over tid. Sprekker oppstår ofte når treverket tørker ut, mens grønske trives der fukt samler seg.

Risiko: Ubehandlet og skadet treverk kan gi økt risiko for råte, videre nedbrytning og svekket styrke. Grønske kan holde på fuktighet og fremskynde råteprosesser, og sprekkenes kan forverres ved ytterligere belastning. Små merker kan utvikle seg til større skader over tid.

Konsekvens: Ved manglende tiltak kan det bli nødvendig å bytte ut terrassebordene på grunn av råte eller skader. Dette kan redusere terrassens levetid og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske terrassen grundig og fjerne grønske, samt behandle terrassebordene med egnet trebeskyttelse. Sprekker bør vurderes utbedret, og tiltakene bør utføres av fagperson når værforholdene tillater det.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

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

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

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

**7. Våtrom****7.1 Bad i 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 2015 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Opplegg for vegghengt blandebatteri
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd systerne
- Avtrekk via balanset ventilasjon

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk, uten synlige skader eller vesentlige avvik. TG1

Vi gjør oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller fått satt noen tilstandsgrad.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Forholdet kan øke risikoen for skjulte skader og andre nødvendige vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov om det avdekkes skjulte avvik i senere tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke en grundig vurdering av baderomsinnredningen, utført av fagperson.

**Merknader:**

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

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

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

**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er 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 varmekabler fra 2015.

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

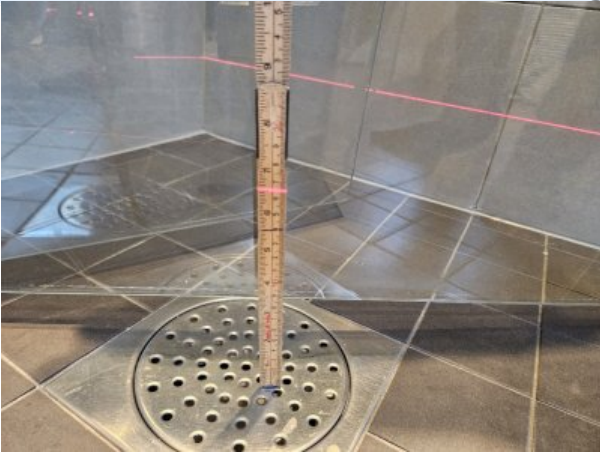
Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 25 mm.

Gulvflisene vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk, uten synlige skader eller merkbare avvik. TG1

**Merknader:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er 2 stk sluk på badet som begge har synlig mansjett under klemringen i sluket. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til badet for å måle fuktnivået i bunnsvillen, og målingen viste et normalt fuktinnhold på under 5 vekt-% (ingen utslag). TG1

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

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membranarbeider på badet på befaringstidspunktet, dette grunnet at disse opplysningene ikke lå i boligpermen som hjemmelshavere fikk ved boligkjøpet. Det settes ikke tilstandgrad på avviket da hjemmelshaver skal ettersende dette når dem mottar dette fra utbygger. TGIU

**Merknader:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™



## 7.2 Vaskerom i 1.etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom fra 2015 inneholder:

- Laminatbenkeplate med overlimt sålvask med 1-greps blandebatteri og underskap med laminerte fronter
- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd systerne
- Avtrekk via balanset ventilasjon
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk, uten synlige skader eller vesentlige avvik. TG1

Vi gjør oppmerksom på at vaskeromsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på vaskeromsinnredningen.

Risiko: Forholdet kan øke risikoen for skjulte skader og andre nødvendige vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov om det avdekkes skjulte avvik i senere tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere av vaskeromsinnredningen, utført av en fagperson.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

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

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

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

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er 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 varmekabler fra 2015.

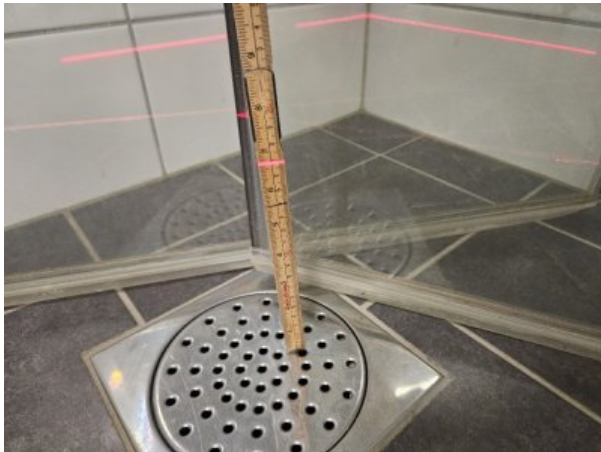
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 30 mm.

Gulvflisene vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk, uten synlige skader eller merkbare avvik. TG1

**Merknader:**

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

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

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er 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. Det er synlig mansjett under klemringen i sluket. TG1

Det ble ikke tatt hull fra tilstøtende rom til vaskerommet for å måle fukt i bunnsvillen, fordi rørgjennomføringen går i bodveggen der varmtvannsberederen er tilkoblet, samt i veggen med rørstokkskapet.

Årsak: Ved hulboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og vannrør.

Risiko: Forholdet kan gi økt risiko for skjulete feil 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 synlige avvik, anbefales det å vurdere 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 til vaskerommet på befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier eller noen synlige skader og fukt. TG1

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membranarbeider på vaskerommet på befaringstidspunktet, dette grunnet at disse opplysningene ikke lå i boligpermen som hjemmelshavere fikk ved boligkjøpet. Det settes ikke tilstandgrad på avviket da hjemmelshaver skal ettersende dette når dem mottar dette fra utbygger. TGIU

**Merknader:**

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

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

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2015

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 MDF plater. Fliser imellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2015 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Lakkert benkeplate i heltre med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Integreerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kombikjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

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 og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. Parkettgulvet har enkelte slitemerker på overflaten, og kjøkkeninnredningen har små merker på noen fronter. TG2

Årsak: Slitasje og merker på parkett, kjøkkenfronter og benkeplate skyldes daglig bruk og materialenes naturlige aldring. Fuktmerker på benkeplaten har sannsynligvis oppstått over tid som følge av vannsøl og vanlig aktivitet ved kjøkkenvasken.

Risiko: Slitemerker og fuktmerker kan gi økt risiko for redusert levetid av overflater på materialer og i enkelte tilfeller økt risiko for ytterligere skade på benkeplaten dersom fuktproblemet ikke utbedres.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten hvis fuktmerkene utvikler seg, samt vedlikehold og oppfriskning av parkett og kjøkkenfronter ved økt slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke årsaken til fuktmerkene og sikre god tetting rundt kjøkkenvasken, samt vurdere oppfriskning eller vedlikehold av parkett og kjøkkenfronter ved behov, gjerne i samråd med fagperson.

På befaringstidspunktet ble det også slitemerker og eldre fuktmerker på benkeplaten ved kjøkkenvasken, hjemmelshaver opplyser om at det er når slipt og lakkert på nytt etter befaringdagen. 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 kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

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.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- 
- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
  - Rørstokkskap plassert på vaskerommsvegg
  - WC med innebygd systerne på vaskerommet og på badet
  - Sluk på vaskerommet og på badet
  - Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk.
  - Opplegg for vaskemaskin på vaskerommet
  - Utekran plassert på ytterveggen til sportsboden

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI

Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

**Merknader:**

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

CTC varmtvannsbereder plassert i sportsboden med tilkoblet bruttavløp til sluket på vaskerommet.

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™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Rekkehuset har ingen vannbåren varme i boligen.

**Merknader:****TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad i 2.etasje, på vaskerommet og i gang i 1.etasje, peisovn og varmepumpe i stue i 1.etasje.

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

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

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

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

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

Se beskrivelsen og vurderingen av peisovnen i punkt 4.2 i rapporten.

**Merknader:**

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i 2026

Det var rengjort i 2026

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Rekkehuset har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjonsaggregat plassert i sportsboden.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1.

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

Under inspeksjonen av ventilasjonsaggregatet ble det funnet støv og smuss i begge filterne i skapet. Hjemmelshaver opplyser at disse skal skiftes ut før salg, og at filterbyte vanligvis skjer to ganger i året.

**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.

## EIERSKIFTERAPPORT™



## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringskap plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 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.

Samsvarserklæringene for el-installasjonen i boligen ble ikke vist til takstmannen under befaringen, da de ikke lå i den tildelte boligpermen. Hjemmelshaver opplyser at de vil bli ettersendt når de mottas fra utbygger. Det er heller ikke lagt frem dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn fra ELVIA, noe som tyder på at det ikke har vært utført tilsyn i boligen.

Årsak: Manglende fremleggelse av samsvarserklæringer skyldes at de ikke var tilgjengelige i boligpermen under befaringen, og dokumentasjon på el-tilsyn fra ELVIA foreligger ikke da det ikke er gjennomført tilsyn.

Risiko: Fravær av dokumentasjon på både samsvarserklæringer og el-tilsyn gir økt risiko for at eventuelle feil eller mangler ved el-anlegget ikke blir avdekket.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utvidet el-kontroll og eventuell utbedring dersom det oppdages avvik, for å sikre at installasjonene oppfyller gjeldende krav og at sikkerheten ivaretas.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre en el-kontroll og utarbeide nødvendig dokumentasjon, samt innhente samsvarserklæringer fra utbygger når disse foreligger.

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

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

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske 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:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det er fremlegges godkjente byggetegninger som samstemmer med hvordan boligen ser ut i dag, uten avvik fra tegningene.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningsfagkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitekturen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningsfagkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

Se også flere punkter i rapporten.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Terrassebordene har stedvis tørrsprekker, samt en liten sprekk ved inngangspartiet og en sprekk midt på terrassen på baksiden av boligen. Det er synlig grønske på enkelte bord, og entréterrassen har mange små merker. TG2.</p> <p>Årsak: Skadene skyldes hovedsakelig manglende eller utilstrekkelig behandling og vedlikehold, kombinert med eksponering for vær og fukt over tid. Sprekker oppstår ofte når treverket tørker ut, mens grønske trives der fukt samler seg.</p> <p>Risiko: Ubehandlet og skadet treverk kan gi økt risiko for råte, videre nedbrytning og svekket styrke. Grønske kan holde på fuktighet og fremskynde råteprosesser, og sprekkene kan forverres ved ytterligere belastning. Små merker kan utvikle seg til større skader over tid.</p> <p>Konsekvens: Ved manglende tiltak kan det bli nødvendig å bytte ut terrassebordene på grunn av råte eller skader. Dette kan redusere terrassens levetid og føre til økte vedlikeholdskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske terrassen grundig og fjerne grønske, samt behandle terrassebordene med egnet trebeskyttelse. Sprekker bør vurderes utbedret, og tiltakene bør utføres av fagperson når værforholdene tillater det.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. Parkettgulvet har enkelte slitemerker på overflaten, og kjøkkeninnredningen har små merker på noen fronter.. TG2

Årsak: Slitasje og merker på parkett, kjøkkenfronter og benkeplate skyldes daglig bruk og materialenes naturlige aldring. Fuktmerker på benkeplaten har sannsynligvis oppstått over tid som følge av vannsøl og vanlig aktivitet ved kjøkkenvasken.

Risiko: Slitemerker og fuktmerker kan gi økt risiko for redusert levetid av overflater på materialer og i enkelte tilfeller økt risiko for ytterligere skade på benkeplaten dersom fuktproblemet ikke utbedres.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten hvis fuktmerkene utvikler seg, samt vedlikehold og oppfriskning av parkett og kjøkkenfronter ved økt slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke årsaken til fuktmerkene og sikre god tetting rundt kjøkkenvasken, samt vurdere oppfriskning eller vedlikehold av parkett og kjøkkenfronter ved behov, gjerne i samråd med fagperson.