

# VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Fåmyrsrøet 15 B, 2030 Nannestad



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | INGEN AVVIK                 |
| 15 | TG 1  | INGEN VESENTLIGE AVVIK      |
| 1  | TG 2  | VESENTLIGE AVVIK            |
| 0  | TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 5  | TG iu | IKKE UNDERSØKT              |

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <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>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <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>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <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> |
| <b>TG 3</b>  | <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>                         |
| <b>TG iu</b> | <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.

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:7, Bnr: 104                          |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Godvik Utvikling AS                      |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | 2                                        |
| <b>Festenr:</b>              | -                                        |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                                        |
| <b>Tomt:</b>                 | Felleseie tomt 837 m <sup>2</sup>        |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                      |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG                                |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG                                |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG                                |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse-Framtidig Id KP2018-2035 |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 476,89 i 2025                         |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke fremlagt                            |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Fastsettes av skatteetaten               |
| <b>Byggeår:</b>              | 2023                                     |

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:

09.03.2026

Overskyet og 2 minusgrader.  
Tomannsbolig ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet og byggeår.

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Godvik Utvikling AS

Tilstede under befaringen:

Egidijus Šleinius

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

## OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde.

## OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig over 3 plan oppført i 2023. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter TEK 17 krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i gips med varierende overflater.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

## ANNET:

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad, teknisk rom i underetasjen og i begge ganger.

## DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 12.03.2026
- Dokumentasjon på membran ??
- Byggetegninger fra byggeår
- Egenerklæringsskjema ??
- Samsvarserklæring utført av ??
- Igangsettelse 07.06.2022

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

Vegger: Malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat og fliser.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Stue og bod.

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

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, tak/himlinger og gulv i boligen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

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

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

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

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke selv bodd i boligen og det er ikke gjort vesentlige endringer etter byggeår.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være 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    | 52    |       |       | 8   |
| 1.etasje    | 52    |       |       | 20  |
| Underetasje | 50    |       |       | 36  |
| SUM BYGNING | 154   | 0     | 0     | 64  |
| SUM BRA     | 154   |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:                | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|------------------------|-------|-------|-------|-----|
| Dobbel garasje med bod |       | 43    |       |     |
| SUM BYGNING            | 0     | 43    | 0     | 0   |
| SUM BRA                | 43    |       |       |     |

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

154 m2.

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning og bod.

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

Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 4 og entré/teknisk rom.

**BRA-e:**

21 m2.

1.etasje: Dobbelt garasje med sportsbod.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er oppført med et samlet areal på 43 m2 i tabellen, blir arealet fordelt slik at hver seksjon får en lik del, altså garasje på 16,5 m2 per seksjon. Sportsboden er tilsvarende delt opp, med 5 m2 til hver.

BRA-i: 154 m2.

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning og bod.

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

Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 4 og entré/teknisk rom.

BRA-e: 21 m2.

1.etasje: Dobbelt garasje med sportsbod.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 175 m2.

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning og bod.

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

Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 4 og entré/teknisk rom.

1.etasje: Dobbelt garasje med sportsbod.

TBA: 64 m2.

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Entréterrasse og balkong.

Underetasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.99 m - 2.72 m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.37 m.

Målt takhøyde i underetasje 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

Dobbel garasje med sportsboder. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, 2 stk elektriske leddporter, ytterdører og isolerte vegger.

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.

Garasjen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

---

## 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.

14/03/2026



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 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 over marin grense.

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

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

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

Grunnmur og drenering i fra byggeår.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det vurderes at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

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 til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Tomannsboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 i rapporten om rom under terreng.

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

Skrånet terreng med gruset ankomstområde.

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

Årsak: Snødekket området.

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

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

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

Generelt:

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**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 1** 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2023 isolert etter TEK 17 krav.

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

Ytterkledningen vurderes å ha normal slitasje etter alder- og værslitasje. TG1

**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

## 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 3-lags isoleringsglass produsert fra 2022/23.

Ytterdører med glattmalt overflate produsert fra 2022/23.

Innvendige malte profilerte dører produsert fra 2022/23.

- Malte dørgerikter

- Malte fotlister

- Lakkerte terskler

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik og dører vurderes å ha normal slitasje etter 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 lakking 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.

Saltak tekket med metallplater fra 2023.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2023.

Inspeksjon av yttertaket ble utført fra bakkeplan. Dette innebærer at vurderingene er gjort visuelt fra bakken uten bruk av stige eller lift, noe som kan begrense muligheten til å oppdage mindre skader eller detaljer på takflaten, og det anbefales eventuelt en nærmere inspeksjon ved behov for mer grundig vurdering.

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

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

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

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

**Merknader:**

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

## EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Yttertak tekket med metallplater og undertak fra 2023.

Undertak er ikke inspisert.

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 som 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.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Dette innebærer at det kan være vanskelig å oppdage eventuelle fuktskader før de har utviklet seg over tid, da det er begrenset tilgang for inspeksjon og vedlikehold. Lukkede konstruksjoner med skråtak gir ofte lite mulighet for lufting, noe som øker risikoen for kondens og opphopning av fukt i konstruksjonen.

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av forsinkede stålplater er 30 - 50 år.

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

**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tomannsboligen har ingen loftkonstruksjon.

**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 iu** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

## EIERSKIFTERAPPORT™

TBA:

Balkong på 8 m<sup>2</sup> med adkomst via stue/kjøkken i 2. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 1 m.

Balkong på 8 m<sup>2</sup> med adkomst via soverom i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 1 m.

Entréterrasse på 11 m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markterrasse på ca 36 m<sup>2</sup> med adkomst via teknisk rom og kjellerstue i underetasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Grunnet snø på befaringstidspunktet ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

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

Det gjøres oppmerksom på at terrassebordene står ubehandlet. For å sikre lang levetid og redusere vedlikeholdsbehov, anbefales det at man behandler terrassebordene så snart trykkimpregneringen har tørket ut, og at rekkverket får en overflatebehandling så fort været tillater. Dette bidrar til å beskytte treverket mot både råte og misfarging.

**Merknader:**

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

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

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

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

## 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: Malt gips.

Bad fra 2023 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbar glassdør
- WC med innebygd systerne

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

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

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 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.  
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 2023.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser vurderes å ha normalt 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 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2023

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.

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 membran. Det er synlig mansjett under klemring i sluk. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt, grunnet at badet er fra 2023.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å hullbore fra tilstøtende rom til bad som er 5 år eller nyere.

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 befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:**

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

**7.2 Bad i underetasje****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 gips.

Bad fra 2023 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbar glassdør
- WC med innebygd susterne

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

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**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 2023.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser vurderes å ha normalt 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 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023  
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.

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 klemring i sluk. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt, grunnet at badet er fra 2023.  
Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å hullbore fra tilstøtende rom til bad som er 5 år eller nyere.  
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 befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

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

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2023 inneholder:

- KVIK kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- 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.

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

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

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

**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.

**9. Rom under terreng****9.1 Gang med trapp, bod, kjellerstue, soverom og teknisk rom****TG 1** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

## EIERSKIFTERAPPORT™

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

**Merknader:**

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

**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Fliser og laminat.

Gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv 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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke utført hulboring i yttervegger for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at boligen er tilnærmet ny. Dette innebærer at konstruksjonen fortsatt er innenfor forventet levetid, og risikoen for skjulte fuktproblemer vurderes som lav. I slike tilfeller vurderes det ofte som tilstrekkelig å følge med på synlige tegn og utføre eventuelle målinger på overflater ved behov.

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

**Merknader:**

Se punkt 1.1 drenering

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

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 spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygd systerne på begge bad
- Sluk i teknisk rom og på begge bad
- Stoppekran plassert i rørstokkskap i teknisk rom og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom
- Utekran

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

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

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

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

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

**Merknader:**

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

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

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad, teknisk rom i underetasjen og i begge ganger.

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

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

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

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

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

**Merknader:**

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntrenging eller mekaniske skader over tid.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023  
Det var sist inspisert i 2023  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tomannsboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med kullfilter.

Balansert ventilasjon er ikke inspisert. TGIU

Årsak: Anlegget var ikke skrudd på under befaringstidspunktet.

Risiko: Det gir en risiko for at det er feil eller mangler ved anlegget som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere når anlegget er skudd på, utført av fagperson.

Kjøkkenventilator med kullfilter. TG2

Årsak: Kjøkkenventilator med kun kullfilter tilfredsstiller ikke kravene i TEK 17.

Risiko: Det kan gi økt risiko for mangelfull fjerning av fukt, lukt fra kjøkkenet og kan medføre til dårligere innneklima.

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

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

**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™

## 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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.

Sikringsskap plassert på vegg i bod i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 16 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring ???

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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 ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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:

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

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

I tilstandsrapporten har den bygnings sakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningskyndige 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 radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

Se også flere punkter i rapporten.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

## 10.5 Ventilasjon

Kjøkkenventilator med kullfilter. TG2

Årsak: Kjøkkenventilator med kun kullfilter tilfredsstiller ikke kravene i TEK 17.

Risiko: Det kan gi økt risiko for mangelfull fjerning av fukt, lukt fra kjøkkenet og kan medføre til dårligere inneklima.

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

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