

EIERSKIFTERAPPORT™

LEILIGHET I SMÅHUS

Seterstøavegen 925, 2150 Årnes



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
10	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Sigurd Berg-Hansen og Celine Olsen Abrahamsrud
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felleseie tomt 2 987 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF Id 2021021
Offentl. avg. pr. år:	Kr 11 038,03 i 2025
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	ca 1882

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

17.12.2025

Overskyte og 6 plussgrad.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens 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, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Forutsetninger:

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet.

Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

Oppdragsgiver:

Sigurd Berg-Hansen og Celine Olsen Abrahamsrud

Tilstede under befaringen:

Sigurd Berg-Hansen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen og noe kupert natur tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg over 3 plan, loft og kjelleretasje. Huset har saltak tekket med taksten, sannsynligvis støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon kledd med stående malt/beiset (sannsynligvis behandlet med linoljemaling) trepanel isolert etter eldre 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 sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i ok stand, det ble avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, som råteskade på ytterkledning, manglende membran på badet og manglende drenering. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe (defekt) på stue, og panelovner på enkelte rom.

Boligselskap: Ikke fremlagt

Organisasjonsnr: Ikke fremlagt

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

- Egenerklæringsskjema 11.01.2026
- Megler (kommunale opplysninger) 05.01.2026
- Byggetegning av tilbygg

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

Vegger: Malte flater, lakkerte flater og fliser.

Tak/himlinger: Malte - og lakkerte flater.

Gulv: Parkett, furu, belegg og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré/trappeoppgang, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og bod.

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, gulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder, knirk og slitemerker på gulvoverflaten, og små merker i tak/himlinger. Det vurderes å ha normal bruksslitasje utifra alder og bruk. TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Trapper, garderober, hyllesystemer og etasjeskiller er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det gjøres oppmerksom på det er synlig skeivheter på gulv og tak/himlinger som er å forvente av boliger med denne alder og bruk.

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

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

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

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt samtlige vegger og tak/himlinger i boligen.

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
3.etasje	94			7
SUM BYGNING	94	0	0	7
SUM BRA	0			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod i tilbygg		31		
Bod i uthus/anneks		33		
SUM BYGNING	0	64	0	0
SUM BRA	64			

BRA-i:

94 m2.

3.etasje: Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og kjøkken.

BRA-e:

64 m2.

1.etasje: Bod i tilbygg.

1.etasje: Bod i uthus/anneks.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 94 m².

3.etasje: Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og kjøkken.

BRA-e: 64 m².

1.etasje: Bod i tilbygg.

1.etasje: Bod i uthus/anneks.

BRA-b 0 m².

Sum BRA: 158 m².

3.etasje: Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og kjøkken.

1.etasje: Bod i tilbygg.

1.etasje: Bod i uthus/anneks.

TBA: 7 m².

3.etasje: Balkong.

P-rom: 91 m².

3.etasje: Entré/trappeoppgang, bad, stue soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og kjøkken.

S-rom: 3 m².

3.etasje: Bod.

Målt takhøyde i 3.etasje fra 0.79 m - 3.18 m.

3.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

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.

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.

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

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.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Det gjøres oppmerksom på at det var begrenset tilgang til boden i uthuset under befaringen, noe som kan ha påvirket nøyaktigheten på oppmålingen og inspeksjonen. Eventuelle avvik i arealberegningen kan derfor forekomme, og det anbefales å foreta en ny oppmåling og inspeksjon dersom boden ryddes og tilgang forbedres.

GARASJE / UTHUS:

Leiligheten disponerer biloppstillingsplasser på sameiets gårdsplass.

Bod i tilbygg.

Bod i uthus/anneks.

Det settes ikke tilstandsgrad på sekundære bygninger og bodene fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at bodene ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av bodene håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

Det gjøres oppmerksom på at bodene er i ganske dårlig forfatning og har ikke noen vesentlig teknisk verdi. Tilstanden tilsier at de kun bør benyttes til enkel lagring, og det må påregnes utbedring eller utskiftning dersom de skal ha annen funksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

12/01/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er 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. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

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

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

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur fra byggeår uten synlig grunnmursplast.

Grunnmurene er fra byggeår, det er synlige setningssprekker, riss og avflassing av maling og puss. Dette tyder på at grunnmuren har vært utsatt for bevegelse over tid, noe som er vanlig for eldre konstruksjoner. Videre anbefales det å følge opp utviklingen av sprekke og vurdere utbedring for å hindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår og man skal være oppmerksom på at de drenende massene/dreneringen er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring. Det tilsier at det kreves tiltak av drenering og skader på grunnmur som må påberegnes å utbedres i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på drenering og grunnmur da det anses som sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 kjeller.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på flere sider av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

Det settes ikke tilstandgrad på utvendig terreng da det anses som sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

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

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG iu 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset (linoljemaling) trepanel fra byggeåret isolert etter eldre krav.

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

Ytterkledningen fremstår i ganske dårlig forfatning, det er råteskade på nedre del av panelkledning, avflassing, synlig linoljeblærer, svertesopp, manglede luftespalte under ytterkledning. Dette medfører økt risiko for videre skade i trekonstruksjonen, og det anbefales å vurdere utskifting eller omfattende utbedring for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. Regelmessig vedlikehold og kontroll bør også iverksettes for å forhindre ytterligere skade.

Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskifting av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig ytterkledning da det anses som en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.

EIERSKIFTERAPPORT™



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 og ett koblet vindu på kjøkkenet med enkelt glass sannsynligvis fra byggeår.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at ett vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og at samtlige vindusforinger og gerikter har behov for behandling i nær fremtid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og sikre fortsatt god funksjon.

Det gjøres også oppmerksom på at enkelte av vinduene i 2. etasje og 1. etasje er i ganske dårlig forfatning, men disse er tilhørende andre seksjonseiere. Tilstanden på disse vinduene kan påvirke helhetsinntrykket av bygget, og det anbefales at seksjonseierne vurderer nødvendig vedlikehold eller utbedring.

Under funksjonstest av rømningsvindu på kjøkkenet avdekkes det at vinduet når det åpnes helt butter i kabelen utvendig for inntakstrømmen til boligen og at vinduet ikke holder kravet for brannsikre vinduer. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra ukjent år. (ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige behandlet fyllingsdører fra ukjent år.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, dør inn til bod og ned til trappeoppgang subber noe i karm, innerdører og ytterdører fremstår med noe bruksslitasje. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Enkelte dører kan ha behov for justering eller lett sliping for å sikre god funksjon. Det anbefales å følge med på utviklingen slik at eventuelle skjevheter eller økt slitasje kan utbedres før det oppstår større problemer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra ukjent år.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til kaldtloftet.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe mosevekster på taksteinene. Slike forhold kan føre til redusert levetid på taket, da ujevnheter og mose kan øke risikoen for vanninntrengning og frostsprengning. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold med jevnlig fjerning av mose og kontroll av takstein for å opprettholde god funksjon og forhindre fremtidige skader.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent år.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

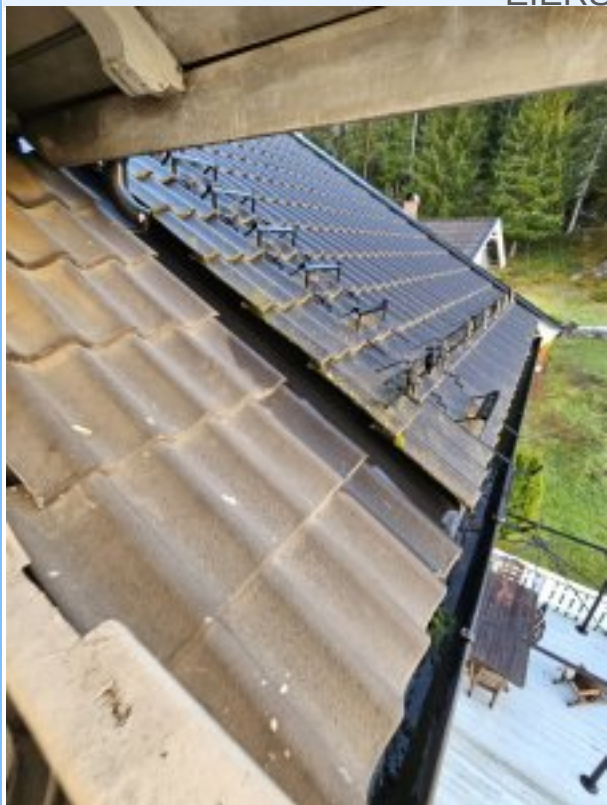
Det er ikke satt tilstandsgrad på yttertak, takrenner og nedløp da det anses som en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

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 byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået 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 glatt takstein fra ukjent år og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til kaldtloftet.

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.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er inspisert fra tak/himlingluke opp til loftet, dette grunnet at loftet ikke har gangbart gulv. Dette innebærer at deler av undertaket ikke lot seg inspisere nærmere, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte skader eller mangler på de utilgjengelige områdene.

Undertaket fremstår som fra byggeåret, det er fuktskjolder og saltutslag stedvis i undertaket og noe rundt skorsteinen. Dette indikerer at det kan ha vært lekkasjer eller kondensproblemer over tid, noe som gir økt risiko for råte og soppdannelse. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt utbedre undertaket for å hindre ytterligere skader.

Det er ikke satt tilstandsgrad på undertaket da det anses som en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Teglskorstein sannsynligvis i fra byggeår er kledd med plastbelagt stål på nedre del av skorsteinen over tak. Skorsteinene fremstår i grei stand, men det festet hyller på skorsteinen inne i boden.

Det bør vurderes om hyllene kan påvirke skorsteinens funksjon eller sikkerhet, spesielt med tanke på eventuell belastning eller festemetode. Ved tvil anbefales det å konsultere fagperson for å sikre at monteringen ikke medfører risiko for skade eller brannfare. Det fremlegges ingen dokumentasjon om tilsyn eller montering. TGIU

Peisovn på stue fra ukjent år.

Peisovner fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™



5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloftet med adkomst via tak/himlingsluke i bod i 3.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Det gjøres oppmerksom på at loftkonstruksjonen kun er inspisert fra tak/himlingluke opp til loftet, dette grunnet at loftet ikke har gangbart gulv. Dette innebærer at deler av loftet ikke lot seg inspisere nærmere, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte skader eller mangler på de utlgjengelige områdene.

Loftet fremstår som fra byggeåret, det er fuktskjolder og saltutslag stedvis i undertaket og noe rundt skorsteinen. Dette indikerer at det kan ha vært lekkasjer eller kondensproblemer over tid, noe som gir økt risiko for råte og soppdannelse. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt utbedre undertaket for å hindre ytterligere skader.

Det er noe muse ekskrementer på isolasjonen stedvis.

Hvis mus har forurenset eller skadet isolasjon, er det å anbefale å bytte ut isolasjonen med tid. Ellers kan rusk og ekskrementer bli liggende igjen. Det kan det være hull i isolasjonen som skaper fuktighet, noe som kan medføre til mugg. Ytterligere undersøker må gjøres.

Det er ikke satt tilstandsgrad på loftet da det anses som en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 7 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

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

Terrassebord fremstår i grei stand, det er stedvis slitemerker på overflaten, noe svertesopp på rekkverk og fuktmerker på håndrekker. TG2 Det anbefales å vaske og eventuelt behandle overflatene med egnet middel for å hindre videre utvikling av sopp og fuktskader. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på terrassekonstruksjonen.

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.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Fliser og malt trepanel.
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra flere årganger inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Varmtvannsbereder, se punkt 10.2

Veggfliser og tak/himling fremstår med bruksslitasje, det er avflassing av maling på vegger etter tidligere vannlekkasje, det gjøres også oppmerksom på at vegger sannsynligvis ikke har membran under veggpanel. TG3 På grunn av den observerte slitassen og manglende membran, er det økt fare for fuktskader og følgeskader som mugg og sopp. For å redusere risikoen anbefales det å utbedre veggflatene, samt sikre at det etableres god fuktsperre ved videre bruk.

Baderomsinnredningen er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra ukjent år.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet er mer eller mindre i vater, med noe fall til sluket. Dette kan medføre at vann blir stående på enkelte områder av gulvet, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforholdene, slik at vann ledes effektivt mot sluk og man unngår unødvendig belastning på konstruksjonen.

Flisegulvet fremstår i ok stand, flisene er ikke anbefalt for bruk på badegulv da dem er grove i overflaten og fugene ligger lavt nede mellom flisene. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er membran på gulv bak toalettet. TG3 Man må være oppmerksom på at manglende membran kan føre til økt fare for vanninntrengning og fuktskader, spesielt ved gjentatt bruk av vanninstallasjoner eller ved lekkasjer. Det må etableres membran under fliser eller andre tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt over tid.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år?

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulvet er sannsynligvis støpt oppå ett vinylbelegg fra ukjent år. Under inspeksjon av sluket avdekkes det at belegg ikke er montert riktig under klemring i sluket. TG3 Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt ved eventuelle vannansamlinger rundt sluket. Det anbefales at dette utbedres slik at tettheten rundt sluket blir ivaretatt i henhold til gjeldende krav.

Det er sannsynligvis ikke membran under panelvegger og det er ikke membran under flisens ved vaskemaskin og varmtvannsbereder. TG3 Dette innebærer at området er ekstra utsatt for fuktinntrenging dersom det oppstår lekkasjer eller søl fra disse installasjonene. For å sikre lang levetid og redusere faren for følgeskader, må det også etableres membran på disse utsatte områdene.

Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til bad, da rør føres igjennom kjøkkenvegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent år?

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt trepanel. Malte plater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Lakkert furu.

Kjøkken sannsynligvis i fra 90 tallet som inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, gulv, tak/himlinger og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Det er ingen synlige tegn til alvorlige skader, men overflater bærer preg av daglig bruk og alminnelig slitasje. Det kan på sikt være behov for oppgradering eller vedlikehold for å bevare funksjon og levetid.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å monterte i nær fremtid. Dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet, kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.

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.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG iu 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjelleretasjen ble ikke inspisert på befaringsdagen, grunnet at hjemmelshaver ikke hadde tilgang til kjellerlåsen. Det anbefales at det legges til rette for inspeksjon i kjelleretasjen for potensielle kjøpere så snart adkomst kan sikres, selv om det anses som sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. Eventuelle forhold i denne delen av boligen er ikke vurdert i denne rapporten.

Merknader:**TG iu** 9.1.2 Gulvets overflate

Se punkter 9.1.1

Merknader:**TG iu** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Se punkter 9.1.1

Det gjøres oppmerksom på det kan være fukt i kjelleretasjen, da det ikke er synlig grunnmursplast eller drenering. Det anbefales derfor at det gjennomføres en grundig kontroll av kjellerens fuktforhold av kvalifisert fagperson. Dette vil kunne gi bedre dokumentasjon på eventuelle behov for tiltak, og sikre at skjulte problemer blir avdekket på et tidlig tidspunkt.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år?

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad
- Sluk i på bad
- Stoppekran plassert på under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- Utekran. Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller manglende vanntrykk. Men utekran anses som en del av sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

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

Avløpsrør på badet har mangelfullt fall, noe som kan føre til dårlig avrenning og økt risiko for tilstopping. I tillegg fremstår rørrinnføringen i vegg som ufagmessig utført, og det anbefales at dette vurderes nærmere av rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre fremtidige lekkasjer eller skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er inspisert isolasjon rundt rør inne i veggene, da dette krever destruktive inngrep i konstruksjonen. Noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Dette betyr at det kan være forhold knyttet til isolasjon eller potensielle kuldebroer som ikke er avdekket, og som først vil kunne avklares ved en mer inngående undersøkelse. Dersom det skulle oppstå problemer relatert til kondens eller frost, anbefales det å foreta nærmere kontroll av rørenes plassering og isolasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år?

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 113 L plassert på bad.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver opplyser om at det har vært lekkasje fra varmtvannsbereder som har blitt utbedret. Men det fremlegges ingen dokumentasjon på utbedringen. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på hva som er gjort av utbedringer etter lekkasjen, samt at det vurderes å gjennomføre en grundigere kontroll av berederen for å sikre at eventuelle følgeskader er utbedret. Uten slik dokumentasjon eller kontroll kan det være vanskelig å avdekke om skadene er tilstrekkelig håndtert og om det fortsatt kan være risiko for nye lekkasjer.

Det ble ikke avdekket noen avdrypp fra bereder på befaringsdagen, men berederen er plassert på badet der det ikke er membran under gulvet og det er ikke montert en vannstopper til berederen. TG3 Dette innebærer økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer, siden vann ikke vil ledes sikkert bort fra rommet. Det anbefales derfor at det installeres vannstopper og vurderes etablering av membran for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

EIERSKIFTERAPPORT™

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

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent år?

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmpumpe (defekt) på stue, og panelovner på enkelt rom.

Panelovner, varmekabler, varmpumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt inneklima.

Hjemmelshaver opplyser at varmpumpe er defekt eller har behov for service. Det skal utføres service på varmpumpen før salg opplyser hjemmelshaver. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på gjennomført service eller eventuell reparasjon av varmpumpen før overtakelse, slik at ny eier har trygghet for at anlegget fungerer som det skal. Dersom det viser seg at varmpumpen ikke lar seg reparere, bør alternativ oppvarmingsløsning vurderes. Dette er særlig viktig med tanke på både komfort og energieffektivitet i boligen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmpumpe er 12 - 15 år.

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

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

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år?

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduspalter, naturlig avtrekk på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det anbefales å montere baderomsvifte på badet. God ventilasjon på badet er avgjørende for å forhindre fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Ved oppgradering av badet bør det derfor vurderes om eksisterende ventilasjonsløsning er tilstrekkelig, og om det er behov for å installere en mer effektiv baderomsvifte for å sikre optimal luftutskifting. Dette bidrar til å forlenge levetiden på overflater og installasjoner, samtidig som det gir et behagelig miljø for brukerne.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel. TG2 Det er et krav om minimum 10 mm luftspalte mellom dørblad og terskel for å sikre god luftgjennomstrømning, noe som er viktig for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon på badet og forebygge fuktproblemer. Det anbefales at dette utbedres for å møte dagens krav og sikre et sunt inneklima.

Kjøkkenventilatorene fremstår i fra eldre dato, det ble avdekket at avtrekksrør er festet med pakketeip. TG2 Dette er ikke en forskriftsmessig måte å feste ventilasjonsrør på, og det gir økt risiko for lekkasje av matos og fukt til omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å skifte ut eller oppgradere både ventilator og tilhørende rørføring, slik at det benyttes tette og varige materialer, og at installasjonen utføres etter gjeldende standarder for å sikre god og sikker avtrekksventilasjon.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år?

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg inne i skapet på kjøkkenet:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 7 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.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Mye av det elektriske anlegget i boligen fremstår som ufagmessig utført, det er noen kabler som ikke er festet tilstrekkelig, varmtvannsbereder er ikke tilkoblet en fast koblingsboks med egen servicebryter, sikringsskapet er ikke brannisolerte o.l. I tillegg mangler det dokumentasjon på utført arbeid, og det er ikke tydelig om elektriske installasjoner er kontrollert av kvalifisert fagpersonell. For å ivareta sikkerheten anbefales det at en autorisert elektriker gjennomgår hele anlegget, retter opp i avvikene og sørger for at alt arbeid er i samsvar med gjeldende forskrifter. Dette er viktig for å redusere risiko for brann og sikre et trygt bomiljø.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at brannapparatet er fra 2007 og er over 10 år gammelt. Brannapparat skal ikke overstige 10 år. Det anbefales derfor at brannapparatet byttes ut snarest for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet i boligen. Dette er viktig for å oppfylle gjeldende krav og for å forebygge risiko ved en eventuell brann.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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™

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur og tilleggsbygg som anneks og uthus.

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

Under funksjonstest av rømningsvindu på kjøkkenet avdekkes det at vinduet når det åpnes helt butter i kabelen utvendig for inntakstrømmen til boligen og at vinduet ikke holder kravet for brannsikre vinduer. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekker på veggside i trappeløpet og stedvis er håndrekken montert for langt ned. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Ingen membran under varmtvannsbereder på bad. Sikkerhetsventil har tidligere røket og blitt lekkasje ned til nabo. Dette er utbedret. Byttet ventil, montert ekspansjonstank på anlegget. Målt trykk, byttet trykkreguleringsventil i kjeller. Utført av rørlegger. Ligger i boligmappe.
- Byttet defekt trykkreguleringsventil på inntakt i kjeller, montert ekspansjonstank på anlegget til 3 etasje.
- Usikker på tilstand. Ut ifra forklaring fra naboer er dreneringsjobb utført av ufaglært og er ikke utført på riktig måte.
- Fyringsforbud pga manglene stige på taket til det nyeste påbygget (bod i 1. etasje). Dette ble ordnet med stigen tilhørende sameie.
- Mus på loft. Ikke hatt noe mus inne hos oss. Kan av og til høres i taket.
- Jernbanen skal ha mulighet til å disponere deler av tomta om nødvendig.
- Privat avtale om inndeling av tomt. Og løse bygg på tomt.
- Burde males og byttes noe dårlig panel utvendig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at ett vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og at samtlige vindusforinger og gerikter har behov for behandling i nær fremtid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og sikre fortsatt god funksjon. Det gjøres også oppmerksom på at enkelte av vinduene i 2.etasje og 1.etasje er i ganske dårlig forfatning, men disse er tilhørende andre seksjonseiere. Tilstanden på disse vinduene kan påvirke helhetsinntrykket av bygget, og det anbefales at seksjonseierne vurderer nødvendig vedlikehold eller utbedring. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, dør inn til bod og ned til trappeoppgang subber noe i karm, innerdører og ytterdører fremstår med noe bruksslitasje. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Enkelte dører kan ha behov for justering eller lett sliping for å sikre god funksjon. Det anbefales å følge med på utviklingen slik at eventuelle skjevheter eller økt slitasje kan utbedres før det oppstår større problemer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong: Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebord fremstår i grei stand, det er stedvis slitemerker på overflaten, noe svertesopp på rekkverk og fuktmerker på håndrekker. TG2 Det anbefales å vaske og eventuelt behandle overflatene med egnet middel for å hindre videre utvikling av sopp og fuktskader. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på terrassekonstruksjonen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himlinger og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Det er ingen synlige tegn til alvorlige skader, men overflater bærer preg av daglig bruk og alminnelig slitasje. Det kan på sikt være behov for oppgradering eller vedlikehold for å bevare funksjon og levetid. Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montert i nær fremtid. Dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet, kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpsrør på badet har mangelfullt fall, noe som kan føre til dårlig avrenning og økt risiko for tilstopping. I tillegg fremstår rørrinnføringen i vegg som ufagmessig utført, og det anbefales at dette vurderes nærmere av rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre fremtidige lekkasjer eller skader.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det anbefales å montere baderomsvifte på badet. God ventilasjon på badet er avgjørende for å forhindre fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Ved oppgradering av badet bør det derfor vurderes om eksisterende ventilasjonsløsning er tilstrekkelig, og om det er behov for å installere en mer effektiv baderomsvifte for å sikre optimal luftutsiftning. Dette bidrar til å forlenge levetiden på overflater og installasjoner, samtidig som det gir et behagelig miljø for brukerne.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel. TG2 Det er et krav om minimum 10 mm luftspalte mellom dørblad og terskel for å sikre god luftgjennomstrømning, noe som er viktig for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon på badet og forebygge fuktproblemer. Det anbefales at dette utbedres for å møte dagens krav og sikre et sunt inneklima.

Kjøkkenventilatorene fremstår i fra eldre dato, det ble avdekket at avtrekksrør er festet med pakketeip. TG2 Dette er ikke en forskriftsmessig måte å feste ventilasjonsrør på, og det gir økt risiko for lekkasje av matos og fukt til omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å skifte ut eller oppgradere både ventilator og tilhørende rørføring, slik at det benyttes tette og varige materialer, og at installasjonen utføres etter gjeldende standarder for å sikre god og sikker avtrekksventilasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser og tak/himling fremstår med bruksslitasje, det er avflassing av maling på vegger etter tidligere vannlekkasje, det gjøres også oppmerksom på at vegger sannsynligvis ikke har membran under veggpanel. TG3 På grunn av den observerte slitasjen og manglende membran, er det økt fare for fuktskader og følgeskader som mugg og sopp. For å redusere risikoen anbefales det å utbedre veggflatene, samt sikre at det etableres god fuktsperre ved videre bruk. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet er mer eller mindre i vater, med noe fall til sluket. Dette kan medføre at vann blir stående på enkelte områder av gulvet, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforholdene, slik at vann ledes effektivt mot sluk og man unngår unødvendig belastning på konstruksjonen. Flisegulvet fremstår i ok stand, flisene er ikke anbefalt for bruk på badegulv da dem er grove i overflaten og fugene ligger lavt nede mellom flisene. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er membran på gulv bak toalettet. TG3 Man må være oppmerksom på at manglende membran kan føre til økt fare for vanninntrengning og fuktskader, spesielt ved gjentatt bruk av vanninstallasjoner eller ved lekkasjer. Det må etableres membran under fliser eller andre tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt over tid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Gulvet er sannsynligvis støpt oppå ett vinylbelegg fra ukjent år. Under inspeksjon av sluket avdekkes det at belegg ikke er montert riktig under klemring i sluket. TG3 Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt ved eventuelle vannansamlinger rundt sluket. Det anbefales at dette utbedres slik at tettheten rundt sluket blir ivaretatt i henhold til gjeldende krav. Det er sannsynligvis ikke membran under panelvegger og det er ikke membran under flisens ved vaskemaskin og varmtvannsbereder. TG3 Dette innebærer at området er ekstra utsatt for fuktinntrenging dersom det oppstår lekkasjer eller søl fra disse installasjonene. For å sikre lang levetid og redusere faren for følgeskader, må det også etableres membran på disse utsatte områdene. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11 Det ble ikke avdekket noen avdrypp fra bereder på befaringsdagen, men berederen er plassert på badet der det ikke er membran under gulvet og det er ikke montert en vannstopper til berederen. TG3 Dette innebærer økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer, siden vann ikke vil ledes sikkert bort fra rommet. Det anbefales derfor at det installeres vannstopper og vurderes etablering av membran for å redusere risikoen for fremtidige skader. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.