

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Gjerivegen 93, 2022 Gjerdrum



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
7	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	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:13, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Mona Lilleøien Schytzen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1096 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 574.- i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	ca 1910

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

26.02.2026

Overskyet/snø og 5 minusgrader.
Eneboligen ble inspisert på kveldstid.

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 befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Mona Lilleøien Schytzen

Tilstede under befaringen:

Mona Lilleøien Schytzen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan og kjelleretasje oppført i ca 1910, tilbygg nr 1 oppført i ca 1970 og tilbygg 2 oppført i ukjent år. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, støpt grunnmur, laftømmer som er kledd på opprinnelig del og resterende med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag og betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen vurderes å være i ok stand og greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som skadet betongdekke i kjelleretasjen, fukt og utett takteking, dreneringsvikt og manglende membran på bad. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue, og peisovn på soverom i 2.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 03.03.2026
- Byggetegninger fra ukjent år
- Egenerklæringsskjema 03.03.2026
- Tilsynsrapport Øvre Romerike Brann og Redning 18.02.2019
- Samsvarserklæring utført av Mer Elektro AS 02.19.2020
- Kvittering utført av Romerike Bygg og Bolig AS 28.10.2019

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

Vegger: Malt trepanel, fliser, våtromsplater, tapet og ubehandlet trepanel.

Tak/himling: Malte trepanel og malte plater.

Gulv: Laminat, vinylbelegg, linoleumsbelegg, fliser og tregulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom.

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

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

Vegger og tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester, bilder, små sprekker på vegger og små slitemerker stedvis. TG2

Årsak: Merker på vegger og tak/himlinger har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes normal bruk og alder.

Risiko: Videre små merke kan redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

Gulv i boligen har slitemerker, glipper, fuktsveller og knirk stedvis. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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.

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

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 maling av betong/mur er 10 - 20 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv 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 opplyser om at:

- Satt inn nye vinduer i 2019
- Ny taktekking i 2019
- Lagt nytt laminatgulv på rom i 2.etasje i 2019
- Satt inn peisovn i 2019
- Satt inn ny ytterdør i 2020

Oversiten er ikke uttømmende.

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	54			
1.etasje	63			6
SUM BYGNING	117	0	0	6
SUM BRA	117			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje med verksted		44		
SUM BYGNING	0	44	0	0
SUM BRA	44			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

117 m2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3. (Ikke målbart gulvareal).

BRA-e:

44 m2.

1.etasje: Garasje med verksted.

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/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 117 m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3. (Ikke målbart gulvareal).

BRA-e: 44 m².

1.etasje: Garasje med verksted.

Sum BRA: 161 m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og innredet rom.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3. (Ikke målbart gulvareal).

1.etasje: Garasje med verksted.

TBA: 6 m².

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.53 m - 2.12 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.21 m - 2.30 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 1.80 m.

Lekestue ble ikke oppmålt på befaringstidspunktet.

Kjelleretasjen har arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. Det er derfor viktig å merke seg at disse arealene ikke regnes som måleverdige ved oppmåling av boligens areal.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det det er uvisst når rommene i 2.etasje har blitt fordelt og det føres derfor opp i rapporten som innredet rom i ett av rommene i 2.etasje.

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 bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje med verksted oppført i ukjent år. Garasjen har saltak tekket med metallplater, ringmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, 1 stk manuell port, ytterdør og vinduer med 1-lags glass fra ukjent år.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke garasjens yttertak, terreng, takrenner, grunnmur og deler av ytterkledning visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

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

Garasjen har ingen undertak.

Det mangler nedløp og takrenner er skadet.

Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Ytterkledningen har værslitasje.

Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig med eldre bygninger og feil ved oppføring av bygget.

Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusert kvalitet og levetid på bygningsdelene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av materialene.

Garasjen er en sekundærbygging og er ikke satt tilstandsgrad på kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

04/03/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område 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.

Støpt grunnmur i fra byggeår.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur, det er små riss, synlig fukt og delaminering på grunnmuren.

TG3

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

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

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

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

Drenering fra ca 1970 ifølge hjemmelshaver:

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

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder, det er synlig fukt, saltutslag og svertesopp i kjellervegger, TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Merknader:

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng med motfall på flere av siden av boligen.

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

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

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

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

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

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

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.

Merknader:

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1970 og 2020 ifølge hjemmelshaver.

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.

Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå. TG2

Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

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

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

Det mangler luftespalte under ytterkledningen fra 1970. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

Deler av ytterkledningen er fra 1970 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Panelkledinger har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekkelse i ytterkledningen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke ytterligere, utført av en fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt vedlikeholdsbehov.

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 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.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2019 ifølge hjemmelshaver.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate produsert fra 2020 ifølge hjemmelshaver.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra flere årganger.

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

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, ytterdør og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Vinduer og terrassedør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og eldre innerdører vurderes å ha alder - og bruksslitasje, subber noe i karm og gulv. Innerdører har passert mer sin forventede levetid. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk og en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasje kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saltak tekket med metallplater fra 2019.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2019.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekkingen, 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 utskifting metallplater er 30 - 50 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra flere årganger

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke 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 metallplater fra 2019 og undertak i trekonstruksjon fra flere årganger.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%. TG3

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekingen ikke er tett.

Risiko: Kondens og fukt kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak. TGIU

Skorsteinen har ingen synlige skader eller vesentlige avvik.

Peisovn på stue og på soverom. TGIU

Peisovner har ingen synlige skader eller vesentlige avvik.

Vedovn og ildsted:

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

Undertegnede bygningskyndige 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 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.

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.

**5. Loft****TG 3** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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.

Kneloft med adkomst via veggluke i gang og loft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%. TG3

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekingen ikke er tett.

Risiko: Kondens og fukt kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. TG2

Årsak: Det er kun innsisert fra tak/himlingsluke.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA:

Terrasse på 6 m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk på 91cm høyt.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU

Årsak: Snødekket område.

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.

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 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke 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: Malt tapet, våtromsplater og fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra ca 1970 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speil
- WC på sokkel
- Utenpåliggende rør, montert på vegg
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Elektrisks baderomsvifte, se punkt 10.5

Veggfliser, våtromsplater, vegger og tak/himling vurderes å ha bruksslitasje etter alder, det mangler bunnlist på våtromsplater, fliser er malt og har passert sin forventede levetid. TG2.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier slitasje etter daglig bruk av badet, mangle ved oppføring av våtromsplater, ikke brukt egnet produkt for våtrom.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt på vegger og i materialer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering eller vedlikehold av badet, utført av en fagperson.

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.

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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 knirk i gulvet.

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 ca 1970 følge hjemmelshaver.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Merknader:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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.

Det er ingen membran under gulvfliser eller flisevegger på badet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran på vegger og gulv.

Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablerer membran, utført av fagperson.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill.

Årsak: Hulboring vurderes som unødvendig da det ble avdekket strakstiltak eller alvorlig avvik på badet.

Risiko: Det gir økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

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

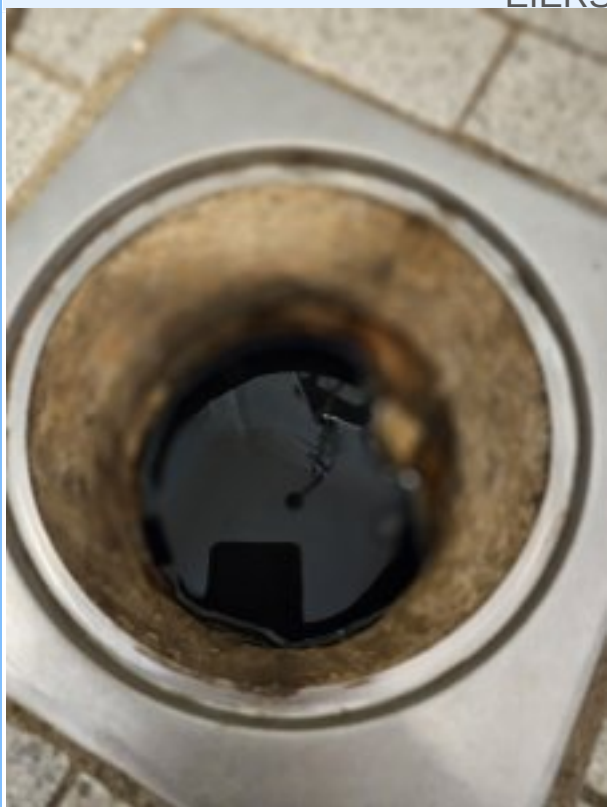
Det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet under badet. TG3, se punkt 9.1.3 i rapporten

Merknader:

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 15 år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Vinylbelegg på linoleumsbelegg.

Kjøkken fra flere årganger inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte fronter og skuffer fra flere årganger
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, frittstående kombikjøleskap og oppvaskmaskin
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

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

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

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

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

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

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen og i skapskrogene stedvis. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Vinylbelegg vurderes å ha bruksslitasje, som knirk i gulv og merker på overflaten. TG2

Årsak: Bruksslitasje har en karakter som tilsier daglig belastning, møblering og generell bruk over tid. Knirk kan skyldes ujevnheter i underlaget eller at belegget har løsnet enkelte steder.

Risiko: Slitasjen kan forverres dersom tiltak ikke gjennomføres, og det kan oppstå ytterligere merker eller skader som påvirker både funksjon og materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting av vinylbelegget, spesielt dersom knirk eller skader forverres. Utføres av en fagperson for å finne best mulig løsning tilpasset underlaget og bruksmønsteret.

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 vinyl er 15 - 25 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****9.1 Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3****TG 3** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Ubehandlet pusset mur og malt mur.

Tak/himling: Malte plater og ubehandlet betong.

Det er synlig saltutslag, avflassing av puss, svertesopp, setningssprekker på vegger i kjelleretasjen. TG2

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten.

Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

På befaringstidspunktet ble det målt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet under badet. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten og at det mangler membran på badet.

Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

**TG 3** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Malt betong og ubehandlet betong.

Det er små riss, setningssprekker, avflassing av maling på betongdekket og det er 1 hull med skadet betongdekke i kjellerboden. TG3

Årsak: Skadene har en karakter som tilsier bevegelse i grunnen og fukt over tid. Hull og avflassing kan også skyldes tidligere reparasjoner eller belastning fra oppbevaring av tunge gjenstander.

Risiko: Videre utvikling av skadene kan føre til svekket bæreevne og redusert funksjon på betongdekket, samt økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av en fagperson med kompetanse på betong for å vurdere omfanget av skadene og foreslå egnede utbedringsmetoder.

Hjemmelshaver opplyser om at skaden i betongdekket skal tettes og utbedres før salg.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerbodene hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og det er dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Merknader:

Se punkt 1.1 drenering.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som 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 kjellerbod og på bad
- Stoppekran plassert i kjellerbod og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- 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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen, noe av røroppheng på badet er malt og har rustet. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og feil behandling av rør.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 194 L plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). Se også punkt 11.

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter til berederen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere åranger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue, og peisovn på soverom i 2. etasje.

Varmepumpe, varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

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

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

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

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

Merknader:

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for oljetank er 30 år.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i flere årganger

Det var sist inspisert i ukjent år?

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom veggventiler, vinduspalter, badersvifte på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er behov for rens av elektriske badersvift, avtrekkskanal og i veggventiler. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er fett og smuss etter mange år inne i elektriske badersvift og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg- og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom badersdør og dørterskel. TG2.

Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.

Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

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 ventilasjonsperson, for å redusere risiko for kondens.

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.

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

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 er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg på soverom i 2. etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 6 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 utført av Mer Elektro AS 02.19.2020

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæringer på deler av utførte el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll.

Årsak: Det har ikke vært el-tilsyn under hjemmelshavers eiertid og hjemmelshavere fikk ikke med samsvarserklæringer/dokumentasjoner når de kjøpte boligen.

Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Noen kabler er ikke tilstrekkelig festet til vegg/tak og er løstsittende på kjøkken i kjellerbod og på soverom.

Årsak: Løstsittende kabler har en karakter som tilsier uferdig og mangelfull oppføring.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for mekanisk skade på kablene, og det kan oppstå farlige situasjoner dersom kablene blir dratt løs eller skadet.

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

Anbefalt tiltak: For å sikre at det elektriske anlegg er trygt og forskriftsmessig anbefales det å vurdere å få festet kablene korrekt av en kvalifisert elektroinstallatør.

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

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr 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 elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for eneboligen i 2.etasje. Dette kan medføre at det er utført endringer eller oppgraderinger som ikke er formelt avklart med kommunen, og kjøper bør derfor være oppmerksom på risikoen knyttet til videre bruk, eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til godkjent tilstand. Det anbefales å kontakte kommunen for å få klarhet i eksisterende godkjenningsstatus og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige for å bringe bygningen i tråd med gjeldende regelverk.

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.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1910 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965. Det betyr at det kan være utført arbeid før denne datoen som ikke er dokumentert eller godkjent etter dagens standard, og kjøper bør være oppmerksom på at dette kan medføre utfordringer ved senere ombygging eller ved salg. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare godkjenningsstatus og eventuelle tiltak som må gjennomføres for å oppfylle gjeldende regelverk.

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

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 gjøres oppmerksom på at det er 2 stk tilbygg fra ca. 1970 som er over 15 m². Dette innebærer at oppføringen av tilbygget var søknadspliktig etter gjeldende regelverk på tidspunktet for oppføring. Det anbefales å kontrollere at nødvendige byggetillatelser foreligger, slik at forholdet er i orden med hensyn til kommunale krav og eierskapsforhold.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på veggside i trapp opp til 2.etasje og kjellertrappen mangler rekkverk og håndrekk. Begge trappene er også bratte. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp. For å sikre trygg ferdsel og oppfylle forskriftskrav bør det etableres håndrekker og rekkverk på begge sider, samt vurderes tiltak for å redusere brattheten der det er mulig.

Utvendig 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. Manglende rekkverkshøyde kan utgjøre en risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. For å sikre trygg bruk av utearealet og oppfylle kravene til sikkerhet, bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å oppgradere rekkverket til gjeldende standard.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- 2024 hadde jeg stopp i avløp. Rørlegger, HTV oppdaget brudd i det nye røret mellom hus og det nyinstallerte avløpsrensaneanlegg fra August Norge AS. Blev byttet ut sommer 2024. De gav også tilbud om å dra en strøppe på innsiden av avløpsrør inne i huset. Valgte å få det arbeide utført.
- Huset er fra 1910 så musefeller settes ut i kjeller og loft hver høst. Dette år sies være et museår men jeg har ikke tatt noen mus denne vinter. Tomten grenser til naturområder så maur og jordrotter finnes. Ikke i hus.
- Overflatevann fra nabotomt løses ved å lede vannet til sluk/stikkrenne. sluk finns mellom våre tomter nære vei som passerer eiendommene.

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 også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1	Yttervegger
	Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå. TG2 Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå. Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring. Det mangler luftespalte under ytterkledningen fra 1970. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet. Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring. Deler av ytterkledningen er fra 1970 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Panelkledinger har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekkelse i ytterkledningen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke ytterligere, utført av en fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt vedlikeholdsbehov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og eldre innerdører vurderes å ha alder - og bruksslitasje, subber noe i karm og gulv. Innerdører har passert mer sin forventede levetid. TG2. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk og en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasje kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, våtromsplater, vegger og tak/himling vurderes å ha bruksslitasje etter alder, det mangler bunnlist på våtromsplater, fliser er malt og har passert sin forventede levetid. TG2. Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier slitasje etter daglig bruk av badet, mangle ved oppføring av våtromsplater, ikke brukt egnet produkt for våtrom. Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt på vegger og i materialer. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering eller vedlikehold av badet, utført av en fagperson.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling. Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen og i skapskrogene stedvis. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder. Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring. Vinylbelegg vurderes å ha bruksslitasje, som knirk i gulv og merker på overflaten. TG2 Årsak: Bruksslitasje har en karakter som tilsier daglig belastning, møblering og generell bruk over tid. Knirk kan skyldes ujevnheter i underlaget eller at belegget har løsnet enkelte steder. Risiko: Slitasjen kan forverres dersom tiltak ikke gjennomføres, og det kan oppstå ytterligere merker eller skader som påvirker både funksjon og materialenes overflate. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting av vinylbelegget, spesielt dersom knirk eller skader forverres. Utføres av en fagperson for å finne best mulig løsning tilpasset underlaget og bruksmønsteret.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen, noe av røroppheng på badet er malt og har rustet. TG2 Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og feil behandling av rør. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). Se også punkt 11. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter til berederen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er et behov for rens av elektriske baderomsvift, avtrekkskanal og i veggventiler. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er fett og smuss etter mange år inne i elektriske baderomsvift og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel. TG2.

Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.

Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

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 befaringsperson, for å redusere risiko for kondens.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Støpt grunnmur i fra byggeår. Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur, det er små riss, synlig fukt og delaminering på grunnmuren. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Drenering: Det er en begrensning at selve drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på yttervegger og gulvdekket i kjellerboder, det er synlig fukt, saltutslag og svertesopp i kjellervegger, TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%. TG3 Årsak: Utilstrekkelig ventilerings kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekkingen ikke er tett. Risiko: Kondens og fukt kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekkingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og synlig fukt. Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på 19.3 vekt -%. TG3 Årsak: Utilstrekkelig ventilerings kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Synlige fukt har en karakter som tilsier at taktekkingen ikke er tett. Risiko: Kondens og fukt kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere luftutskiftingen på loftet, ytterligere undersøkelser av taktekkingen, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. TG2 Årsak: Det er kun inspisert fra tak/himlingsluke. Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak. Se estimert kostnad under punkt 4.2.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen membran under gulvfliser eller flisevegger på badet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det mangler membran på vegger og gulv. Risiko: Dette gir en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å etablerer membran, utført av fagperson. Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill. Årsak: Hulboring vurderes som unødvendig da det ble avdekket strakstiltak eller alvorlig avvik på badet. Risiko: Det gir økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring. Det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet under badet. TG3, se punkt 9.1.3 i rapporten
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3 Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag, avlassing av puss, svertesopp, setningssprekker på vegger i kjelleretasjen. TG2 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten. Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler. På befaringstidspunktet ble det målt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet under badet. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker på overflaten og at det mangler membran på badet. Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3 Gulvets overflate
	Det er små riss, setningssprekker, avlassing av maling på betongdekket og det er 1 hull med skadet betongdekke i kjellerboden. TG3 Årsak: Skadene har en karakter som tilsier bevegelse i grunnen og fukt over tid. Hull og avlassing kan også skyldes tidligere reparasjoner eller belastning fra oppbevaring av tunge gjenstander. Risiko: Videre utvikling av skadene kan føre til svekket bæreevne og redusert funksjon på betongdekket, samt økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av en fagperson med kompetanse på betong for å vurdere omfanget av skadene og foreslå egnede utbedringsmetoder.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Gang/bod 1 med trapp, matbod, bod 2 og bod 3 Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerbodene hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og det er dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Se estimert kostnad under punkt 1.1 i rapporten.