

EIERSKIFTERAPPORT™

TOMANNSBOLIG (HELE)

Humlevegen 45 og 43, 2166 Oppaker



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:136 , Bnr: 144
Hjemmelshaver:	Svein-Tore Berg Larsgård og Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 821 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 2021021
Offentl. avg. pr. år:	Kr 47 338,56 i 2025
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	2004

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

27.01.2026

Overskyet/snø og 9 minusgrader.
Tomannsboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på 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.

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

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

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

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

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

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Svein-Tore Berg Larsgård og Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård

Tilstede under befaringen:

Svein-Tore Berg Larsgård og Eva-Elisabeth Neumann Berg Larsgård

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig oppført i 2004. Huset har valmtak tekket med ukjent tekking, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA og støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller, og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Tomannsboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade i treerekverket på balkongen i utleiedelen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmepumper på stue og kjøkken i 1.etasje, varmekabler på alle bad, peisovn i stue. Radiator på enkelte rom som er tilkoblet oljefyr.

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 30.01.2026
- Tilstandsrapport 29.01.2023
- Ferdigatest 01.08.2004
- Egenerklæringsskjema 30.01.2026

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

Vegger: Malt gips, malte plater, malt mur, ubehandlet LECA og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malte tak-ess plater.

Gulv: Ubehandlet betong, fliser, laminat og parkett.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

1.etasje utleiedel: Entré/gang, soverom 1, stue, bod og soverom 2:

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 mellom tak/himling og vegg, 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, små glipper og knirk stedvis i alle etasjer. 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.

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 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 legge om fliser er 10 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Drivhus fra 2025. Div oppførte gjerder rundt eiendommen. Moelvenbrakke på tomta. Tujahekken mot vei i 2023 + diverse frukttrær i hagen

- Byttet utv tak garasje 2024 + 2 nye plattinger 2025 mot vei og platting inngangsparti 2023 asfaltert gårdsplass 2023 og nymalt av firma EMMTO i 2023. Platting bakkenivå 2024.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje hovedel	124			107
1.etasje utleiedel	70			10
Kjelleretasje hoveddel	87			
Kjelleretasje utleiedel	60			
SUM BYGNING	341	0	0	117
SUM BRA	341			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje garasje		48		
SUM BYGNING	0	48	0	0
SUM BRA	48			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

341 m².

1.etasje hoveddel: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, kjøkken, stue og soverom 2.

1.etasje utleiedel: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, bod og soverom 2.

Kjelleretasje hoveddel: Kjellerstue, gang, soverom 3, teknisk bod, bod, soverom 4 og bad.

Kjelleretasje utleiedel: Gang med trapp, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

BRA-e:

48 m².

1.etasje garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-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: 341 m².

1.etasje hoveddel: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, kjøkken, stue og soverom 2.

1.etasje utleiedel: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, bod og soverom 2.

Kjelleretasje hoveddel: Kjellerstue, gang, soverom 3, teknisk bod, bod, soverom 4 og bad.

Kjelleretasje utleiedel: Gang med trapp, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

BRA-e: 48 m².

1.etasje garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 389 m².

1.etasje hoveddel: Entré, gang med trapp, bad, soverom 1, kjøkken, stue og soverom 2.

1.etasje utleiedel: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, bod og soverom 2.

Kjelleretasje hoveddel: Kjellerstue, gang, soverom 3, teknisk bod, bod, soverom 4 og bad.

Kjelleretasje utleiedel: Gang med trapp, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

1.etasje garasje.

TBA: 117 m².

1.etasje hoveddel: Terrasse.

1.etasje utleiedel: Balkong.

Målt takhøyde i 1.etasje hoveddel 2.42 m.

Målt takhøyde i 1.etasje utleiedel 2.43 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 2.02 m - 2.21 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at brakken som står på eiendommen ikke ble oppmålt på befaringstidspunktet.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje oppført i ukjent år. Garasjen har saltak tekket med ukjent tekking, støpt fundament til grunn, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og 1 stk elektriske leddporter.

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

Ytterkledning og porter vurderes å ha værslitasje.

På befaringsstidspunktet ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Takrenner har passert mer enn sin forventede levetid.

Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

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, redusere kvalitet og levetid på materialene.

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

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

Grunnet mye snø på befaringsstidspunktet ble ikke garasjens yttertak inspisert.

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov som ikke var mulig å oppdage på befaringsstidspunktet.

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 og stallen er sekundærbygninger 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.

10/02/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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.

Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket noe små riss, noe avflassing av maling og sprekkdannelse på grunnmur på befaringstidspunktet. TG2

Årsak: Forholdene har en karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på gulvdekket i kjellerboder. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen 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 drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG iu** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Tomannsboligen har 3 stk krypekjellere med adkomst via kjellerboder, men det ble kun inspisert en del av krypekjelleren.

Årsak: Det var ikke tilgang til en av krypekjellerene og en del hvor hyllereol blokket tilkomsten/luken.

Risiko: Det kan føre til økt risiko for skjulte fukt og råteskader i krypekjeller som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av hele krypekjelleren og fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring eller tiltak.

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 utskiftninger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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. Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

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

Risiko: Dette gir økt risiko 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 terreng 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.

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2004 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 vurderes å ha normal slitasje etter alder og vær uten noen synlig skader. TG1

Merknader:

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

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2003 og 2020.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate produsert fra 2003.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra 2003.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Malte/lakkerte 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.

Vinduer og dører har noe bruksslitasje som små merker på gerikter og foringer. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og dør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og dør.

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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, taktekking og skorstein over tak

Valmtak tekket med ukjent tekking fra 2004.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2004.

Inspeksjon av yttertaket ble utført fra bakkeplan.

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.

Det er ingen synlig snøfangere på yttertaket.

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir en økt risikoen for at snø og is kan rase ned og skade personer og dyr.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av snøfangere.

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

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**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.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer 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.

Yttertak tekket med ukjent tekking og undertak i su-plater fra byggeår.

Undertak er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

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

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

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

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

Det er stedvis små fuktskjolder i su-platene i undertaket. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens 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 luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Peisovn i stue i hoveddelen fra 2004.

Det er småskader på bakplate inne i peisovnen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er fyrt med for mye i peisen av gangen.

Risiko: Videre fyring kan gi økt risiko for dårligere trekk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiing av skorsteinen og peisovnen.

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen).

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

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

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

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang i 1.etasje.

Det er kun inspisert fra tak/himlingsluke.

Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv.

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.

Det er stedvis små fuktskjolder på su-platene i undertaket. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilerings kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens 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 luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA: 117 m2.

Terrasse på 107 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og støpt betongdekke, tretrapp og trerekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Balkong på 10 m2 med adkomst via stue i 1.etasje (utleiedel), oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og støpt betongdekke, tretrapp og trerekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Grunnet mye snø på befaringsstidspunktet ble ikke deler av terrassen og under terrassen visuelt vurdert. TGIU
Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

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

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

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2

Årsak: Terrassebord 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.

Det mangler håndrekker på veggside i trappen ned fra balkongen.

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

Risiko: Manglende håndrekke i trappen kan gi økt risiko for fallulykker.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av håndrekker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikring av trappen med montering av håndrekker.

Det er råteskade på panelbord på trerekkverket på balkongen. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert råteskaden av en fagperson og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

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 1.etasje hoveddel

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2004 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri skybare dører
- WC på sokkel
- Mekanisk avtrekk i tak/himling (ikke i bruk). Se punkt 10.5

Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling 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.

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Merknader:

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2004.

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

Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

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.

Sokkel på dusjnisje hindrer overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2

Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom.

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.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. 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.

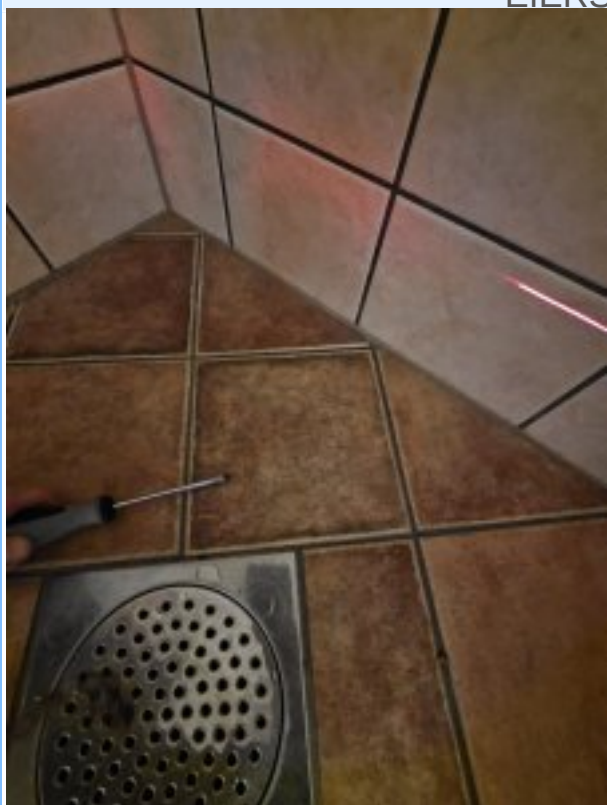
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membran.

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

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) til badet for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Ved hullboring der kan det skade vannrør og strømkabler.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte 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 søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

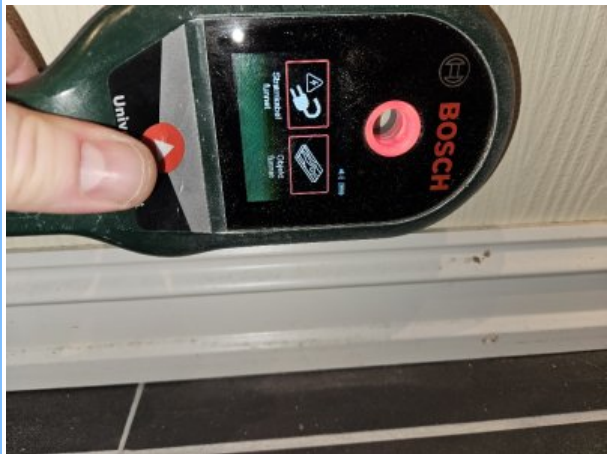
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Merknader:

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2004 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri skybare dører
- WC på sokkel
- Mekanisk avtrekk i tak/himling (ikke i bruk). Se punkt 10.5

Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling 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.

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Merknader:

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2004.

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

Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

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.

Sokkel på dusjnische hinder overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2

Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom.

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.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. 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.

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

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) til badet for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Ved hulboring der kan skade strømkabler.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke kunne avdekkes på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av eventuelle 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 søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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

Merknader:

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

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

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

**7.3 Bad kjelleretasje hoveddel****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd systerne
- Elektrisks baderomsvifte

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

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

Merknader:

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

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2020.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser vurderes å ha normalt slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader:

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

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

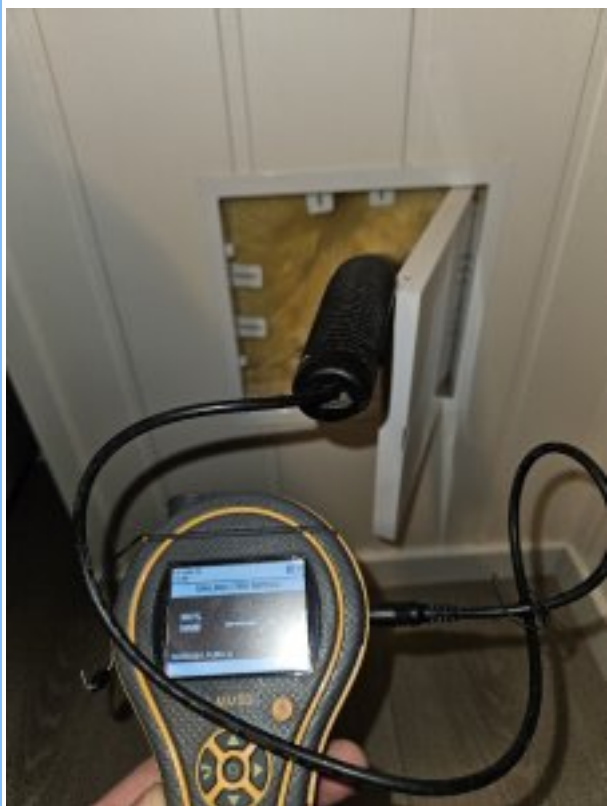
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i svill, men det ble fuktmålt inne i inspeksjonsluke på soverummet, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Merknader:

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad (ikke i bruk). Se punkt 10.5

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

Årsak: Demontering av sokkel 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 merker på kjøkkeninnredningen 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.

Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.

Merknader:

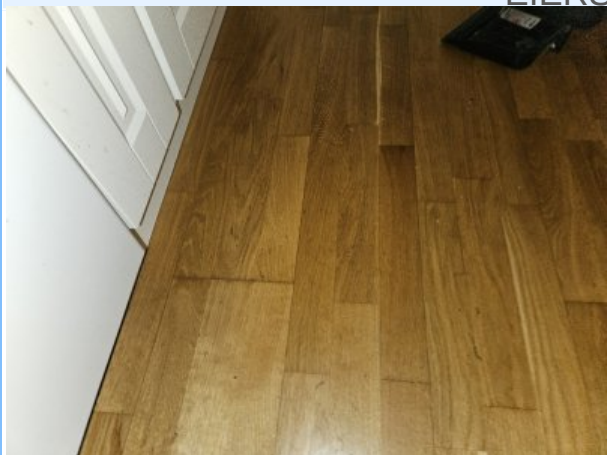
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**8.2 Kjøkken utleiedel****TG 2** 8.2 Kjøkken utleiedel

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

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

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med karmisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad (ikke i bruk). Se punkt 10.5

Det ble registret noe avdrypp fra kjøkkenkran på befaringstidspunktet. TG2 Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.1 i rapporten.

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

Årsak: Demontering av sokkel 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 merker på kjøkkeninnredningen 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.

Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

9. Rom under terreng**9.1 Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang.****TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger: Malte plater og ubehandlet LECA og betong.

Tak/himlinger: Malt gips og plater.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men det ble avdekket sprekker i vegger i kjellerbod. TG2

Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

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 tid før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Laminat og ubehandlet betong.

Laminatgulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små riss og setningssprekker i betonggulv i kjellerboder. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i gulv har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Merknader:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på 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 i kjellerboder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier.

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

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

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

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

Merknader:

Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på begge bad i 1. etasje og WC med innebygd sistene på bad i kjelleretasje
- Sluk på alle 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.

Ved inspeksjon av rørstokkskap ble det avdekket rust i skapet. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens 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 ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det registreres avdrypp i fra kjøkkenkran i utleiedel. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra kjøkkenkran og vannrør.

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

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

Merknader:

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert kjellerbod.

Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid TG2

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

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Merknader:

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

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2004

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmepumper på stue og kjøkken i 1. etasje, varmekabler på alle bad, peisovn i stue. Radiator på enkelte rom som er tilkoblet oljefyr.

Eneboligen har en nedgravd oljetank fra 2004 som ikke ble inspisert på befaringstidspunktet. TGIU

Årsak: Oljefyranlegget var avskrudd på befaringstidspunktet, grunnet at hjemmelshaver ikke bruker dette til fyring.

Risiko: Det kan innebære risiko for videre utvikling av eventuelle skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

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™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004
Det var sist inspisert i ukjent år?
Det var rengjort i ukjent år?
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tomannsboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom vinduspalter, mekanisk avtrekk på bad (ikke i bruk) i 1.etasje, elektrisk baderomsvifte på bad i kjelleretasje og kjøkkenventilator (fra 2024) med avtrekk ut (og styring til avtrekk på bad som ikke er i bruk).

Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2
Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
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.

Hjemmelshaver opplyser om at hvis man skal bruke ventilasjonen på badene i 1.etasje, må man sette strømkabelen fra anlegget i stikkontakt inne i kjøkkenskapet. Dette er ingen anbefalt løsningen. TG2 i grenseland til TG3

Det var ikke mulighet å inspisere det mekaniske ventilasjonsanlegget på befaringstidspunktet.
Årsak: Ventilasjonsanlegget var ikke tilkoblet kjøkkenventilator da hjemmelshaver hadde kjøpt inn nye kjøkkenventilatorer som ikke er mulig å koble til anlegget.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
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.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap nr. 1 plassert på vegg i entre i 1.etasje hoveddel:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 18 fordelingskurser

Sikringsskap nr. 2 plassert på vegg i bod i 1.etasje utleiedel:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 14 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 ikke samsvarserklæringer på 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 utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert 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 slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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

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

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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 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.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på begge sider i trapp ned til kjelleretasjen imellom kjellerenhetene.

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

EIERSKIFTERAPPORT™

	Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket noe små riss, noe avflassing av maling og sprekkdannelse på grunnmur på befaringstidspunktet. TG2 Årsak: Forholdene har en karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak. Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen på gulvdekket i kjellerboder. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører har noe bruksslitasje som små merker på gerikter og foringer. TG2. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk. Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og dør. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og dør. Vinduer, balkong- og terrassedør har passert en halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er kun inspisert fra tak/himlingsluke. Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv. 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. Det er stedvis små fuktskjolder på su-platene i undertaket. TG2 Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater. Risiko: Kondens 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 luftutskiftingen på loftet, eventuelt ved befaring av fagperson, for å redusere risiko for kondens.
7.1.1	Bad 1.etasje hoveddel Overflate vegger og himling
	Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Veggfliser, tak/himling 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.
7.1.2	Bad 1.etasje hoveddel Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. 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. Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen. 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. Sokkel på dusjnisse hindrer overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2 Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet. Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom. 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. Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. 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.
7.1.3	Bad 1.etasje hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene. Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.
7.2.1	Bad 1.etasje utleiedel Overflate vegger og himling
	Veggfliser og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Veggfliser, tak/himling 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2.2	Bad 1.etasje utleiedel Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. 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. Det er bom under fliser i dusjsonen. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen. 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. Sokkel på dusjnisje hinder overvann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2 Årsak: Forholdet tilsier feil ved oppføringstidspunktet. Risiko: Det kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk men ut i tørrom. 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. Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. 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.
7.2.3	Bad 1.etasje utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	Membranen på badet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) til badet for å måle fukt i bunnsvill på befaringsstidspunktet. Årsak: Ved hulboring der kan skade strømkabler. Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke kunne avdekkes på befaringsstidspunktet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av eventuelle 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 søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene. Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.
8.1	Kjøkken hoveddel Kjøkken hoveddel
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er små merker på kjøkkeninnredningen 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. Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.
8.2	Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er små merker på kjøkkeninnredningen 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. Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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.
9.1.1	Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men det ble avdekket sprekker i vegger i kjellerbod. TG2 Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.
9.1.2	Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Gulvets overflate
	Det er små riss og setningssprekker i betonggulv i kjellerboder. TG2 Årsak: Sprekkdannelser i gulv har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.
9.1.3	Kjellerstue, 2 soverom, boder og gang. Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet i kjellerboder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier. Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er fuktoppsug fra grunn. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid TG2 Årsak: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget. 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. Hjemmelshaver opplyser om at hvis man skal bruke ventilasjonen på badene i 1. etasje, må man sette strømkabelen fra anlegget i stikkontakt inne i kjøkkenskapet. Dette er ingen anbefalt løsningen. TG2 i grenseland til TG3 Det var ikke mulighet å inspisere det mekaniske ventilasjonsanlegget på befaringstidspunktet. Årsak: Ventilasjonsanlegget var ikke tilkoblet kjøkkenventilator da hjemmehaver hadde kjøpt inn nye kjøkkenventilatorer som ikke er mulig å koble til anlegget. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget. 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2 Årsak: Terrassebord 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. Det mangler håndrekker på veggsiden i trappen ned fra balkongen. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet. Risiko: Manglende håndrekke i trappen kan gi økt risiko for fallulykker. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av håndrekker. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikring av trappen med montering av håndrekker. Det er råteskade på panelbord på trekkverket på balkongen. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket. Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert råteskaden av en fagperson og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ved inspeksjon av rørstokkskap ble det avdekket rust i skapet. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier kondensdannelse på kalde flater. Risiko: Kondens 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 ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det registreres avdrypp i fra kjøkkenkran i utleiedel. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør. Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra kjøkkenkran og vannrør. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av kjøkkenkran. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke kjøkkenkran nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.