

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Tunlandstubben 10, 2072 Dal



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	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.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 713
Hjemmelshaver:	Jo Engebretsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	773,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 20 365,72 i 2023
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2007

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

09.12.2024 og 12.01.2026

Overskyet/snø og 8 minusgrader.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Jo Engebretsen

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Reaktivt flat tomt, asfalt og belegningsstein i ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2007. Huset har valmtak tekket med glatt takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med yttervegg i teglstein-forblending isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, støpt betong og innervegger oppført i tre/gipsplater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som manglende tetting rundt vinduer fra utsiden og at det er montert matavfallskvern under kjøkkenbenk. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler bortsett fra på deler av stuen og i innebod. Peisovn på stue og varmepumpe i gang.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 19.12.2024
- Egenerklæringsskjema 29.11.2024
- Megler (meglerpakken) 09.12.2024
- Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 27.12.2007
- Samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 03.03.2020
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 12.06.2008
- Bekreftelse på utført rørarbeider i boligen, utført av B & FORBERG AS den 24.02.2020

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet eller fremlagt oppdaterte kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten. Dette kan medføre at enkelte forhold knyttet til eiendommen ikke er fullstendig belyst, og det anbefales derfor å kontakte kommunen for oppdatert informasjon.

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

Vegger: Malt gips, malt strie, Stone Wall og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og stue:

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

Vegger og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, det er små merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Det ble avdekket av det er setningssprekk i tak/himling mellom stue og kjøkken, samt små sprekker ved tak/himlingslister på kjøkken. TG2

Årsak: Sprekkdannelse i tak/himling har karakter som er forenlig med bevegelser og fjerning av vegg mellom stue og kjøkken.

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 bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

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

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

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjult 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 gipsplater er 8 - 16 år.

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

- Oppføring av bad og vaskerom i 2007, Firmaet er fusjonert inn med Akershus Mur har ikke kvitteringer for jobben lengre, utførende firma er Bjørklund & Løvlien.
- Oppføring av eneboligen i 2007.
- Utførte elektroninstallasjon ved bygging av huset, utført av DAL Elektriske AS i 2007.
- Garasjen er bygd som egeninnsats, hjemmelshaver har fagbrev som tømrer.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

- BRA-i: Internt bruksareal
- BRA-e: Eksternt bruksareal
- BRA-b: Innglasset balkong
- TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	146			
SUM BYGNING	146	0	0	0
SUM BRA	146			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Dobbel garasje		44		
Utebod		9		
SUM BYGNING	0	53	0	0
SUM BRA	53			

BRA-i:

146m2.
1.etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2,soverom 3, soverom 4, bod, stue og kjøkken.

BRA-e:

53m2.
Dobbel garasje.
Utebod.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 146m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, stue og kjøkken.

BRA-e: 53m².

Dobbel garasje.

Utebod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 199m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, stue og kjøkken.

Dobbel garasje.

Utebod.

TBA: 0m².

Uteplass med belegningsstein er ikke oppmålt grunnet mye snø og is på befaringsdagen.

Målt takhøyde i gang/stue 2.38m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført i 2007, garasjen har valmtak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med fasadeplater, isolerte innevegger oppført i gips isolert etter eldre krav. Ytterdører og 2 stk elektriske leddporter.

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

Innevegger i gips var montert direkte på støpt betongdekke, hjemmelshaver har fjernet og montert nye gipsplater på deler av nedre del av innevegger grunnet fuktoppsug.

Det er skadet fasadeplater på fremsiden av garasjen.

Fasadeplater og rammen for garasjeportene på fremsiden av garasjen er montert direkte på støpt dekke og står fuktutsatt.

Det er rust på nedre del av garasjeportrammer.

Hjemmelshaver opplyser om at garasjeporter måtte tilpasses og kappes på oversidene av portene under montering.

Det er svertesopp stedvis i gesims og på ytterdør, det er ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng på fremsiden av garasjen.

Det ble ikke målt fall inne på støpt garasje dekke, grunnet at det var parkert bil i garasjen på befaringsdagen.

På befaringsdagen ble det fuksøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

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 utført av en fagperson.

Hjemmelshaver opplyser om at garasjen er oppført som egeninnsats, hjemmelshaver er utdannet tømrer.

Utebod:

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

Garasjen og utebod 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

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

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

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

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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.

29/01/2026



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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område 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 i betong fra 2007.

Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket sprekkdannelse på grunnmur på befaringsstidspunktet. 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.

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

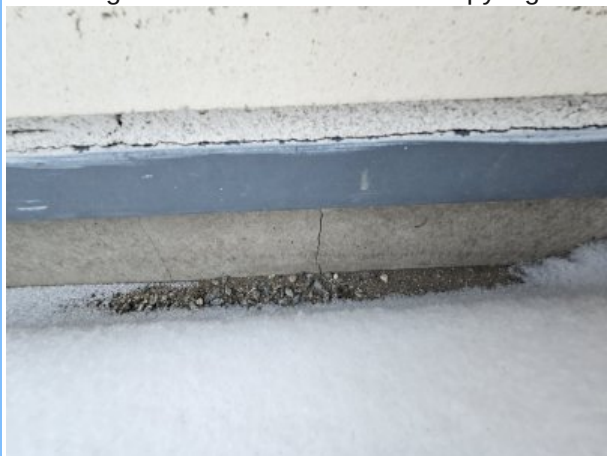
TG1

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

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

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

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det ble utført måling av fall fra grunnmur på baksiden av boligen med rettholt, vater og tømmerstokk på en strekning på ca 1,5m hvor det ble registret tilstrekkelig fall ut mot terreng. Men grunnet snø ble ikke målingene utført tilstrekkelig langt nok ut fra grunnmur.

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

Årsak: Snødekket området.

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

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

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

Generelt:

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med teglstein-forblending isolert etter eldre krav og gesims oppført i trevirke fra 2007.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er termiske merker på stikkontakt og teglsteinen og tak etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2
Det gjøres oppmerksom på at disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen. Hjemmelshaver opplyser at det er forsøkt vasket vekk, men noen merker står igjen.

Årsak: Terrasse varmer har stått fornærme vegg, stikkontakt og tak.

Risiko: Det kan gi risiko for mer termiske merker og eventuelt brann ved videre bruk av terrasse varmer.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling eller utskiftning utført av en fagperson.

Trevirke i gesims (takutspring) har synlig trevirke og noe svertesopp. TG2

Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier manglene behandling og vedlikehold.

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert 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

Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting rundt alle vinduer og dørutganger. Se beskrivelse og vurdering under punkt 3.1.

Ellers vurderes yttervegger å ha normal slitasje etter alder og bruk.

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

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, omfuging, fjerne løstsittende teglstein av teglsteinmur er 20 - 60 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er 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 innvendig og aluminiumsbelagt ramme utvendig, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2007.

Ytterdør med lakkert overflate antatt produsert fra 2007.

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt fra 2007.

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

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden på samtlige vinduer og terrassedør. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil utførelse ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Videre manglende isolering kan gi økt risiko for kondens, fukt og redusert inneklima.

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

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

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

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.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik registret.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Ytterdører mangler gerikter utvendig og har slite overflater. TG2

Årsak: Forholdet tilsier at det er feil eller mangler ved oppføringstidspunktet og slitasje etter daglig bruk.

Risiko: Videre påføring av skader og slitasje kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av ytterdører, gerikter og karmen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av ytterdører, gerikter og karmen.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Valmtak tekkes i glasert tegltakstein fra 2007.

Takrenner og nedløp i hvit og sort lakkert stål fra 2007.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.

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.

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for 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.

Hjemmelshaver opplyser om at det er 1 stk takstein som er knust og skadet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med glasert tegltakstein og undertak i trekonstruksjon og su-plater fra 2007.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

Undertak er ikke inspisert.

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

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

Undertaket har små fuktmerker på su-plater. Hjemmelshaver opplyser at dette er fra da huset ble oppført og at fuktmerkene er passive.

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

Elementskorstein fra 2007 er kledd med plastbelagt stål over tak.
Skorstein fremstår i grei stand.

Peisovn på stue.

Peisovnen fremstår i grei stand, men golvplate er ikke tilstrekkelig bred og står da fornærme brennbart materiale. TG2

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for brann til tilstøtende materialer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller tiltak.

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

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.

Vedovn og ildsted:

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

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein 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.



5. Loft

TG 1 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 ikke 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 har gangbart gulv på deler av krypeloftet.

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

Det er små fuktmerker på su-plater. Hjemmelshaver opplyser at dette er fra da huset ble oppført og at fuktmerkene er passive.

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

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

TGIU 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Uteplass med adkomst via stue belagt med belegningsstein.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert eller oppmålt på befaringstidspunktet.

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.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av belegningsstein er 15 - 25 år

EIERSKIFTERAPPORT™

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2007 inneholder:

- Dusjnise med vegghengt dusj har ett-greps blandebatterier og skyvbare glassdører
- Servantseksjon med lakkerte profilerte fronter og skuffer, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil
- WC med innebygd susterne
- Balansert avtrekk i tak/himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og innredning er fra byggeår. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling og innredninger 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 fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd susterne og det er ingen veggspalte på sisternen. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke 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 2007.

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

Gulvfliser vurderes å ha normal slitasje, men det mangler 1 stk rullestien i dusjsonen. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under rullestien 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.

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.

Sokkel på dusjnische hinder overvann ved en eventuelle 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 eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk.

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 10 - 30 år.



EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Membranen på våtrommet 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 boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

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 gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt strie.
Tak/himling: Malt gips.

Vaskerom fra 2007 inneholder:

- Laminatbenkeplate med folierte sideplater
- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri
- WC med innebygd systerne
- Varmtvannsbered, se punkt 10.2
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Balansert avtrekk i tak/himling

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

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd systerne og det er ingen veggspalte på sisternen. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet.

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

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

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2007.

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

Gulvbelegget vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Belegget 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 vinyl er 15 - 35 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen er fra 2007

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.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran. Men kan fungerer greit da det ikke er registret noen vesentlige avvik på overflaten.

Membranen/belegget på vaskerommet har passert mer enn 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 foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til vaskerom, da rørinneføringene går igjennom bad.

Årsak: Ved en hullboring der kan det føre til skade på vannrør og membran.

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

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

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

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller gulvleggingen.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

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

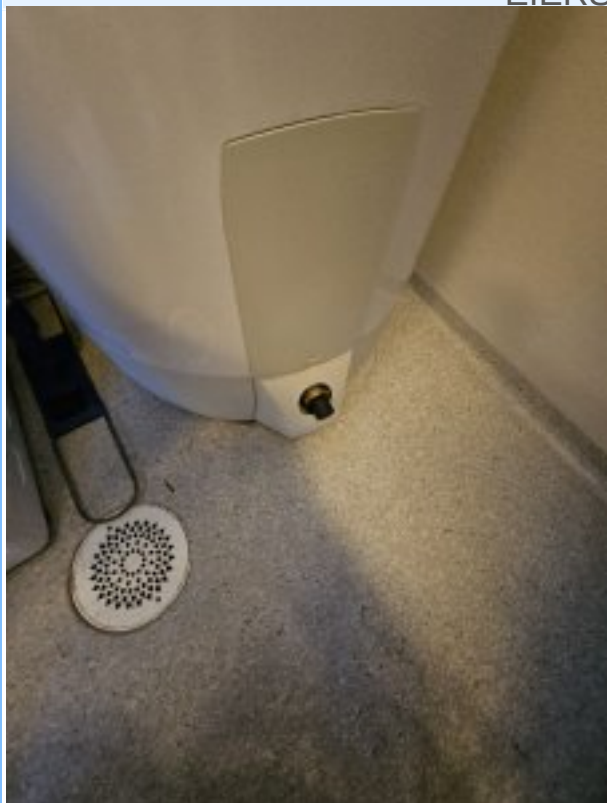
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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 maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2007 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer
- Hel-trebenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Disposall matavfallskvern montert under vask.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk anlegg

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. hjemmelshaver opplyser at stekeovn fungerer ikke helt som den skal og har passert mer enn sin forventede levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser av hvitevarer, utført av fagperson.

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

Årsak: Demontere 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.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard og komfyren, utført av fagperson.

Kjøkkeninnredning har slitemerker og hakk på benkeplaten. Det er noe slitemerker på dekkplate rundt kjøkkenventilatoren, 1 litt hakk på kjøkkenfrontene foran oppvaskmaskin og kjøkkeninnredningen har passert mer en halvparten av sin forventede levetid. 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.

Vegger, gulv og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2. Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.5.

I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punk 10.1

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber
- WC med innebygd systerne på bad og vaskerom
- Sluk i vaskerom og på bad
- Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom
- Utekran

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

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden og vurderinger for WC med innebygget sisternen er gitt under punkt 7.1.1 og 7.2.1.

Det er Disposall matavfallskvern montert under vask. TG3

Årsak: I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4.

Risiko: At matavfallskvern fremdeles er montert kan gi økt risiko for å få bøter fra kommunen, grunnet brudd på lovverket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for demontering av matavfallskvernen.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare behov for tiltak.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er ikke montert tilbakeslagsventil, dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet (Byggeforskriften 97).

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme krav fra kommunen om å få dette montert.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få montert tilbakeslagsventil, utført av fagperson.

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1 Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederne anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederne, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler bortsett fra på deler av stuen og i innebod. Peisovn på stue og varmepumpe i gang.

Varmepumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt 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.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007
Det var sist inspisert i ukjent år
Det var rengjort i bytter filter 2 gang årlig
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk anlegg.

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2
Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier feil ved kjøkkenventilator.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og flere feil 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.

Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør.
Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonsanlegget og motor på det mekaniske anlegget ca i 2020 som vil gi lengere levetid på anleggene selv om deler av anlegget som avtrekkskanaler og ventilasjonshette har passert mer enn sin forventede levetid. TG2 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim.
Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator 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.

Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt rensert og rengjøring siden byggeår. TG2
Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende vedlikehold.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved avtrekkskanalen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generelt:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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 tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Sikringsskap plassert på vegg i innebod:
- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 19 fordelingskurser
- Flexit sentralstøvsuger montert i loftet. TGIU

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 27.12.2007 og samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 03.03.2020.

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført el-tilsyn av boligsituasjonen.

Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri vært el-tilsyn av boligsituasjonen.

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

Det er noen kabler som ikke er festet tilstrekkelig på loft.

Det er termiske merker på stikkontakt etter terrasse varmer på baksiden av boligen.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier varmegang i elektriske installasjoner og monterings feil.

Risiko: Det gir økt risiko for brann og funksjonssvikt på enkelt installasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Vegg på stue er utvidet og vegg mot kjøkken fra stue har større åpning. Dette medfører at den nåværende planløsningen avviker fra det som er godkjent hos kommunen, og det er viktig å være oppmerksom på at slike endringer kan være søknadspliktige. Kjøper anbefales derfor å undersøke nærmere om tiltakene er formelt godkjent, og eventuelt ta kontakt med kommunen for å få avklart godkjenningsstatus.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er eiendel i 1/13 del av fellesareal.
- Kan forekomme noe sukkermaur på sommer.

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
	Grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det ble avdekket sprekkdannelse på grunnmur på befaringsstidspunktet. 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.
2.1	Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er termiske merker på stikkontakt og teglsteinen og tak etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på at disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen. Hjemmelshaver opplyser at det er forsøkt vasket vekk, men noen merker står igjen. Årsak: Terrasse varmer har stått fornærme vegg, stikkontakt og tak. Risiko: Det kan gi risiko for mer termiske merker og eventuelt brann ved videre bruk av terrasse varmer. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling eller utskiftning utført av en fagperson. Trevirke i gesims (takutspring) har synlig trevirke og noe svertesopp. TG2 Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier manglene behandling og vedlikehold. Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert 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
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og innredning er fra byggeår. TG2 Årsak: Veggfliser, tak/himling og innredninger 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 fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sisterner og det er ingen veggspalte på sisternen. TG2 Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvfliser vurderes å ha normal slitasje, men det mangler 1 stk rullestien i dusjsonen. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under rullestien 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. 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. Sokkel på dusjnische hinder overvann ved en eventuelle 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 eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk. 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 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	Membranen på våtrommet 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.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Gulvbelegget vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Belegget 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	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen/belegget på vaskerommet har passert mer enn 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 gulvleggingen. 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 Kjøkken
	Kjøkkeninnredning har slitemerker og hakk på benkeplaten. Det er noe slitemerker på dekkplate rundt kjøkkenventilatoren, 1 litt hakk på kjøkkenfrontene foran oppvaskmaskin og kjøkkeninnredningen har passert mer en halvparten av sin forventede levetid. 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. Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2. Se vurdering og beskrivelse under punkt 10.5. I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punk 10.1
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	Varmtvannsbereder på vaskerommet er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10 (2010). Se også punkt 11. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i en fast koblingsboks med egen servicebryter. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.
10.5	Ventilasjon Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier feil ved kjøkkenventilator. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og flere feil 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. Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør. Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonsanlegget og motor på det mekaniske anlegget ca i 2020 som vil gi lengere levetid på anleggene selv om deler av anlegget som avtrekkskanaler og ventilasjonshette har passert mer enn sin forventede levetid. TG2 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim. Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator 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. Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt rensset og rengjøring siden byggeår. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende vedlikehold. Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved avtrekkskanalen. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden på samtlige vinduer og terrassedør. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil utførelse ved oppføringstidspunktet. Risiko: Videre manglende isolering kan gi økt risiko for kondens, fukt og redusert inneklime. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskiftning av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nevnte bygningsdeler nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring eller utskiftning. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. 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. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik registret. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Ytterdører mangler gerikter utvendig og har slite overflater. TG2 Årsak: Forholdet tilsier at det er feil eller mangler ved oppføringstidspunktet og slitasje etter daglig bruk. Risiko: Videre påføring av skader og slitasje kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer på overflaten. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av ytterdører, gerikter og karmen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av ytterdører, gerikter og karmen.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er Disposall matavfallskvern montert under vask. TG3 Årsak: I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Risiko: At matavfallskvern fremdeles er montert kan gi økt risiko for å få bøter fra kommunen, grunnet brudd på lovverket. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for demontering av matavfallskvernen. Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare behov for tiltak. Hjemmelshaver opplyser om: - Det er ikke montert tilbakeslagsventil, dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet (Byggeforskriften 97). Det gjøres oppmerksom på at det kan komme krav fra kommunen om å få dette montert. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere p få montert tilbakeslagsventil, utført av fagperson.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.