

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Årosveien 307, 1480 Slattum



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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:34, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Olav Skrøver Aaraas og Margrethe Henden Aaraas
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	297 663,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	ca 1904

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

14.11.2025

Oppholdsvær/sol og 11 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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.

Forutsetninger:

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.

Rapporten er blitt oppdatert den 11.02.2026, grunnet hjemmelshavere har gjort endringer/utbedringer av avvik som ble påvist på befaringstidspunktet. Dette innebærer at rapporten reflekterer de opplysningene hjemmelshaver har gitt om utførte endringer, uten at bygningssakkyndig har foretatt en ny fysisk inspeksjon av boligen. Det anbefales derfor at eventuelle interessenter vurderer å innhente ytterligere dokumentasjon eller gjennomføre egen befaring/inspeksjon for å få bekreftet tilstanden til de berørte bygningsdelen etter utbedringene.

Det gjøres oppmerksom på at det finnes en eierskifterapport/tilstandsrapport for utleieboligen, men denne er ikke oppdatert. Rapporten er utarbeidet i henhold til Avhendingsloven i 2025 ikke i.h.t nye krav fra og med 01.01.2026.

Oppdragsgiver:

Olav Skrøver Aaraas og Margrethe Henden Aaraas

Tilstede under befaringen:

Olav Skrøver Aaraas og Margrethe Henden Aaraas

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med grus og gress i adkomstområdet, opparbeidet gressplen, natur- og landbruks tomt.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan og kjeller oppført i 1904, og tilbygg oppført i 1969. Huset har valmtak tekket med takstein, støpt fundament kun i kjelleretasjen, gråsteins grunnmur, laftetømmer som er kledd på opprinnelig del og resterende med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av bergvarme med vannbåren gulvvarme i gang, stuer og kjøkken i 1.etasje, og på bad og toalettrom i 2.etasje samt radiatorer på enkelte rom. Peisovn i stue i 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Dokumentasjon/tilbud utføring av støpning, membran og fliser, utført av Georg Arildset
- Faktura med dokumentasjon av deler osv. for bad i hovedhuset, utført av Georg Arildset
- Tiltaksrapport montering av stålinnsats og ildsted 2018
- Samsvarserklæring utført Elektriker Bekkevold AS 22.03.2013
- El-kontroll med termografering Årnes Elektro AS 02.02.2022

Det er ikke innhentet eller fremlagt egenerklæring eller kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten. Dette innebærer at enkelte forhold knyttet til eiendommens status, tidligere søknadsprosesser eller eventuelle pålegg fra kommunen ikke nødvendigvis fremkommer her. For grundigere dokumentasjon anbefales det å innhente relevant informasjon direkte fra hjemmelshaver og aktuelle kommunale myndigheter.

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

2.etasje vegger: Malt trepanel og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malt gips.

2.etasje gulv: Fliser og laminat.

1.etasje vegger: Malt trepanel, malte plater, tapet og synlig tømmervegger,

1.etasje tak/himlinger: Malte flater og malt trepanel.

1.etasje gulv: Laminat, parkett, vinylbelegg, og ubehandlet plater.

Kjellervegger: Ubehandlet flater.

Kjellertak/himling: Ubehandlet flater.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapper, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5/kontor og bod.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, stue, spisestue, tv-stue, entré/gang med trapp 2 og bod:

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

Vegger, gulv og tak/himlinger i boligen fremstår i grei stand, men det er enkelte rom som bod i 1.etasje som vurderes å ha bruksslitasje og manglende ferdigstilling.

Det er merker etter gamle bilder og veggfester, noe heksesot merker i tak/himlinger i stue, gulv med knirk, glipper, synlig nivåforskjell på overflaten, manglende overgangslister. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og kosmetiske avvik på vegger og tak/himlinger.

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, utført av en fagperson.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Omlegging av vannrør og legging av vannbåren varme i 2018
- Elektriske arbeider i forbindelse av bad, wc, stue og gang i 2012/2013
- Støpning og fliselegging av bad i 2013
- Tilbygg inngangsparti, nytt gulv i gang i 2013
- Utskiftet vinduer i 2012/2013
- Montert kjøkken i 2013
- Montert stålppe i 2017
- Boring til bergvarme i 2018

Alle oppgraderinger og vedlikehold som omhandler sekundære bygninger kan du lese mer om i landbrukstaksten.

Det gjøres oppmerksom på at hjemmelshavere opplyser at de har gjort endringer/utbedringer av avvik i boligen etter befaringstidspunktet.

Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert disse endringer/utbedringer i forbindelse med rapporten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at endringer/utbedringer nevnt under vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av endringer/utbedringer som er gjort.

- Gangen i 2. etasje er malt - tak, vegger og dører. januar 2026
 - Det er åpnet for gjennomgang fra kjøkken til kjellernedgang i 1.etasje
 - Bygget vegg rundt sikringsskapet i 2.etasje
 - Utbedret isolasjon av rør og drypp på bergvarme systemet i hovedhuset
 - Sprekk i fuge utbedret på bad
 - Montert deksel på avtrekksvifte
 - Ny servant og underskap
 - Skiftet fuge i dusjen på bad
 - Silikon fuge i underkant av terskel på bad
 - Montert kantlist på knotteplast utvendig
-

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	104			
1.etasje	110			51
Kjelleretasje	25			
SUM BYGNING	239			51
SUM BRA	239			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

239m².

2.etasje: Gang med trapper, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5/kontor og bod.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, kjøkken, stue, spisestue, tv-stue, entré/gang med trapp 2 og bod.

Kjelleretasje: Kjellergang og kjellerbod.

BRA-e:

0m².

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 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

For opplysninger om areal og detaljert beskrivelse av sekundære bygninger anbefales det å lese landbrukstaksten. Landbrukstaksten fører opp areal som BTA (bruttoareal), mens denne rapporten benytter BRA-i (bruksareal) i henhold til NS 3940. Det er viktig å være klar over at BTA og BRA-i måler ulike deler av bygget, og derfor kan det oppstå avvik når man sammenligner rapportene. BTA inkluderer yttervegger og fellesarealer, mens BRA-i kun tar med det arealet som faktisk er til bruk innvendig.

BRA-i: 239m².

2.etasje: Gang med trapper, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5/kontor og bod.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, kjøkken, stue, spisestue, tv-stue, entré/gang med trapp 2 og bod.

Kjelleretasje: Kjellergang og kjellerbod.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 239m².

2.etasje: Gang med trapper, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5/kontor og bod.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, kjøkken, stue, spisestue, tv-stue, entré/gang med trapp 2 og bod.

Kjelleretasje: Kjellergang og kjellerbod.

TBA: 51m².

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

P-rom: 206m².

2.etasje: Gang med trapper, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og soverom 5/kontor.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, kjøkken, stue, spisestue, tv-stue og entré/gang med trapp 2.

S-rom: 33m².

2.etasje: Bod.

1.etasje: Bod.

Kjelleretasje: Kjellergang og kjellerbod.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.36m - 1.71m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.39m - 2.22m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.92m - 1.87m.

Deler av kjelleretasjen har deler av arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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 det også finnes flere sekundære bygninger tilhørende eiendommen som ikke er oppmålt eller beskrevet i denne rapporten. For en fullstendig oversikt over eiendommens bygningsmasse anbefales det å innhente ytterligere informasjon og dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at utleieleilighet har egen rapport og oppmålinger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Parkering på opparbeidet tomt.

Veksthuset/solstua, grillhytte, hønsehuset, renseanlegg med bad, låven med selskapslokaler, redskapshus med verksted, vedlager, bryggerhus med utleieleilighet, herberge for Pilegrimer, bakstehus og boverditillegg er ikke satt tilstandsgrad på eller beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering og beskrivelse, anbefales å lese landbrukstaksten.

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.

12/02/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gråsteinsgrunnmur fra byggeår og støpt grunnmur i betong har synlig fuktsikring (knotteplast) enkelte steder.

Det er setningssprekker i grunnmuren innvendig, kombinert med skader på grunnmuren utvendig. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, synlig fukt og saltutslag på veggene og gulv indikerer at det mangler på tettesjikt (plast) i grunnen samt dreneringsvik. Hjemmelshaver opplyser om at drenerør ikke er gravd ned helt under støpt fundament. TG3

Årsak: Drenering/drenerende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det er dreneringsvik.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenering/drenerende massene.

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

Se også punkt 9.1 - 9.1.3, for beskrivelse og vurdering av kjelleretasjen.

Merknader:

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

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

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

Generelt:

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

Merknader:

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



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført i laftet tømmer kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt i fra 1969 antatt isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring 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. Isolasjonen og mengde i yttervegger og tak kan ikke konstateres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Ytterkledningen har råteskade på nedre del av panelkledningen på enkelte steder og i takutspring i inngangsparti og under vindskien på gavlvegg. Det er noe svertesopp på enkelte deler av ytterkledningen. TG3

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

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Det mangler luftespalte under ytterkledningen. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

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 med malte trerammer, har 3-lags isoleringsglass antatt produsert i 2012 og eldre vinduer med 1-lags glass antatt fra 1969 (tilbygg).

Terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass fra ca 90 tallet.

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate fra ukjent år.

Innvendige behandlet fyllingsdører fra flere årganger.

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

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at eldre 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.

Vinduer fra 2012/2013 vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, eldre innerdører har bruksslitasje, subber i karm og gulv. Innerdører har passert mer sin forventede levetid, det mangler overganslister mellom rommene i 2. etasje. TG2.

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Ytterdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

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 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Valmtak tekket med takstein fra 1985 i følge landbrukstakst.
Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1985.

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

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

Det er noe mosevekster på taksteinene. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trer og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket.

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 å vurdere vedlikehold, vask eller utskifting, utført av en fagperson.

Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2.

Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir en øker 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.

Det gjøres oppmerksom på at det er råteskade i takutspringet på tilbygget. Slike skader oppstår gjerne som følge av langvarig fuktpåvirkning, og det anbefales å vurderes utbedring for å unngå ytterligere nedbrytning av konstruksjonen. Se vurderingen og tilstandsgrad under punkt 2.1.

Takrenner og nedløp på deler av boligen har noe værslitasje og noe misfarging. Det mangler overligger i takrenner. 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.

Merknader:

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

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

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

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

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med takstein fra 1985 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er inspisert fra tak/himlingluke opp til loftet.

Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv.

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

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 fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater, fuktskjolder fra eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer.

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.

Teglskorstein fra byggeår.

Skorsteinen har ikke synlige tegn til skader på brannmur eller men noe eldre lekkasjer på loft, hjemmelshaver opplyser om at det er satt i ett stålrør i skorsteinen i 2017. Hjemmelshaver fremlegger dokumentasjon for montering av stålrøret i 2017.

Peisovn i stue fra 2017.

Peisovner vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

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 lokale utbedring.

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 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.



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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kaldtloftet med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. 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 mangler tilstrekkelig lufting i gavlvegg, men det er andre krav til lufting ved oppføring av laftetømmer. Dette skyldes at laftet konstruksjon ofte gir naturlige åpninger mellom stokkene, som kan bidra til ventilasjon, men det er likevel viktig å vurdere om eksisterende lufting er tilstrekkelig for å hindre fukt og soppdannelse i konstruksjonen. Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt inneklima og god holdbarhet.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater, fuktskjolder fra eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer.

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.

Merknader:

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

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréveranda på 8m² antatt fra 1985 oppført i betongkonstruksjon belagt med fliser og trekkverk med rekkverkhøyde på 80cm.

Det er skade på en flis og noen merker på overflaten, men ellers vurderes flisene å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG2

Årsak: Slike overflatefeil oppstår ofte som følge av daglig bruk.

Risiko: Skaden kan gi økt 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, utført av en fagperson.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt dokumentasjon på tettsjikt under støpt dekke eller om det er tettsjikt under støpt dekket, noe som gjør det vanskelig å vurdere beskyttelsen mot fukt fra grunnen.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Forholdet kan gi økt for fuktinntrenging, særlig i eldre konstruksjoner hvor slike tiltak ikke nødvendigvis var standard ved oppføring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm høyt.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil eller andre krav ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende rekkverkshøyden kan gi økt risiko for fallulykker.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å heve rekkverkshøyden.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som å heve rekkverkshøyden, utført av en fagperson.

Terrasse på 44m² med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 80cm.

Terrassebordene og rekkverket fremstår med tørrsprekker, synlige kvister og noe grønske på overflaten, og trinnet opp til terrassedør er løstsittende. TG2

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og feil ved oppføringstidspunktet.

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.

Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter og det mangler håndrekker i trapp. Dagens krav er på 1 meter.

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av håndrekker og heve rekkverkshøyden.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikring av trappen og rekkverket med håndrekker og heve rekkverkshøyden, utført av en fagperson.

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting fliselagt balkong/terrasse er 5 - 15 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**7. Våtrom****7.1 Bad 2.etasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2012/2013 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd sistene
- Vegghengt baderomsvifte
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

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

Det gjøres oppmerksom på at det ble avdekket sprekker i fuger ved vegghengt speil og over baderomsdør på befaringstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser om at sprekkdannelsen har blitt utbedret etter befaringstidspunktet.

Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert utbedring av sprekkdannelsen på badet i forbindelse med rapporten.

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utbedring av sprekkdannelsen vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av badet overflater.

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.

Se oversikten over utbedringer gjort etter befaringstidspunktet under punkt om vesentlige endringer etter byggeår i rapporten.

Merknader:

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

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

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

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

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2012/2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen. Det forutsettes at membranen er ført opp til underkant av dørterskel for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt og vanninntrenging.

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

Se oversikten over utbedringer gjort etter befaringstidspunktet under punkt om vesentlige endringer etter byggeår i rapporten.

Merknader:

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

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

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012/2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble ikke foretatt hulboring fra tilstøtende rom til bad, da deler av veggen var åpne under hylleseksjonen i gangen. Det ble målt normalt fukttinnhold 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 i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vanninstallasjonen er fra 2012/2013

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 trepanel.
Tak/himling: Malt trepanel.
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2012/2013 inneholder:

- Norema kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffe
- Støpe benkeplate og oljet heltre benkeplater med underlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

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

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under 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 små sprekker i veggpanelet, små merker på kjøkkeninnredningen og slitemerker på benkeplaten på kjøkkenøyen. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk av kjøkkenet og anses som kosmetisk.
Risiko: 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, utført av fagperson.

Ellers vurderes kjøkkenet til å ha normal slitasje etter alder.

Merknader:

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

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

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

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

9. Rom under terreng**9.1 Kjellergang og kjellerbod****TG 3** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjellervegger: Ubehandlet flater.
Kjellertak/himling: Ubehandlet flater.

Det er synlig setningssprekker i vegg, små riss, synlig saltutslag og fukt i kjellerveggene. TG3
Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker og dreneringsvikt.

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

Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen ved åpning eller fuktmåling, 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 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 maling av betong/mur er 10 - 20 år.

**TG 3** 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 påvist avvik overganger og skjøter.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

Det er synlig fukt, små sprekker og manglende betong på støpt gulv i kjelleretasjen. TG3.

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker og dreneringsvikt.

Sprekkdannelser i gulv har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

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

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG3

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

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

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

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

Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se beskrivelse og vurdering under punkt 10.3

Det ble også målt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det har trengt inn fukt mellom etasjeskillet.

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

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

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

Merknader:

Se punkt 1.1 drenering.

**10. VVS**

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012/2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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 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 systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd systerne på bad og på toalettrom
- Sluk på bad og i kjellerbod
- Stoppekran plassert i kjellerbod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Utekran.

Årsak: Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

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

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

Det er rust på stoppekranen i kjelleretasjen, TG2

Årsak: Forholdet tilsier at det er langvarig eksponering av fukt eller manglende vedlikehold.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje og funksjonaliteten svekkes over tid.

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

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

På befaringstidspunktet ble det avdekket avdrypp på kobberrør-tilkoblingen til bergvarmesystemet som var tettet igjen med en klut.

Hjemmelshaver opplyser om at det er utbedret isolasjonen rundt rør og avdrypp på bergvarme systemet i kjelleretasjen etter befaringstidspunktet.

Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert disse endringer/utbedringer i forbindelse med rapporten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at endringer/utbedringer nevnt under vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av endringer/utbedringer.

Merknader:

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

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

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

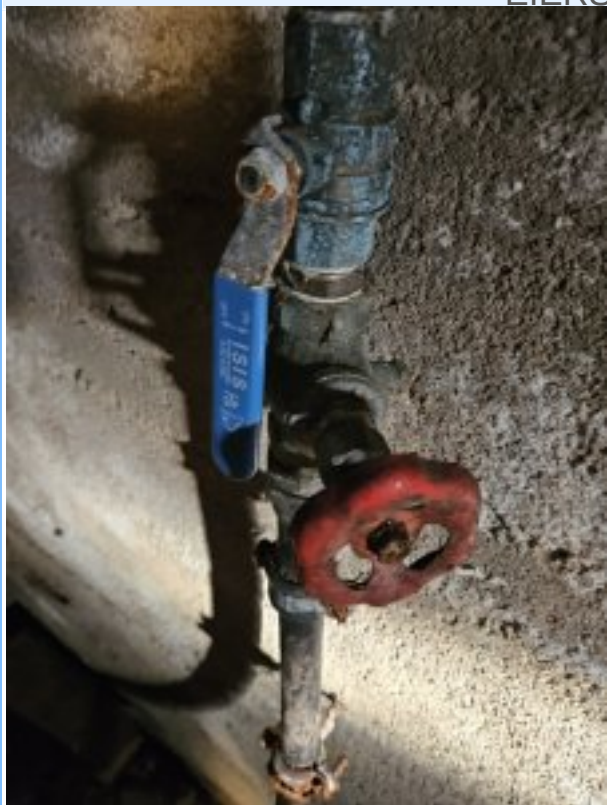
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

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

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

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

ALTOC varmtvannsbereder plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

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

Merknader:

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

**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Eneboligen har gulvvarme via vannbåren varme fra 2018 i gang, stuer og kjøkken i 1 etasje, bad og toalettrom i 2. etasje samt radiatorer i enkelte rom i 2. etasje. Rørøppheng plassert i kjellerbod.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik. TG1. Selv om det ikke avdekkes avvik på vannbåren varmen anbefales det jevnlig service. Jevnlig service av vannbåren varme er viktig for å opprettholde optimal funksjon og energieffektivitet, samt for å redusere risikoen for driftsstans. Ved regelmessig vedlikehold kan man tidlig oppdage eventuelle slitasje eller mindre feil, noe som bidrar til lengre levetid på anlegget og bedre komfort gjennom hele året.

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 reguleringsventiler 20 - 30 år.

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2012/2013/2018

EIERSKIFTERAPPORT™

Eneboligen blir oppvarmet av bergvarme med vannbåren gulvvarme i gang, stuer og kjøkken i 1. etasje, og på bad og toalettrom i 2. etasje samt radiatorer på enkelte rom. Peisovn i stue i 1. etasje.

Peisovn og gulvvarme er ikke funksjonstestet. 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:

Peisovn og skorstein, se beskrivelse og vurdering under punkt 4.2 i rapporten.

Vannbåren gulvvarme, se beskrivelse og vurdering under punkt 10.3 i rapporten.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har naturlig ventilerings gjennom vindusspalter og baderomsvifte på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt innneklima og god holdbarhet.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Årsak: Utilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel tilsier feil ved oppføringstidspunkt.

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 lufting mellom baderomsdører og dørterskel, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

Det er ikke tilstrekkelig ventilerings i kjelleretasjen. TG2

Årsak: Utilstrekkelig ventilasjon 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 ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader:

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

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



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 02.02.2022

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012/2013

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 18 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.

Hjemmelshavere fremlegge samsvarserklæring utført av Elektriker Bekkevold AS 22.03.2013 og el-kontroll med termografering utført av Årnes Elektro AS 02.02.2022.

Det gjøres oppmerksom på hjemmelshavere har gjort endringer/utbedringer av avviker i boligen etter befaringstidspunktet.

Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert disse endringer/utbedringer i forbindelse med rapporten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at endringer/utbedringer nevnt under punkt om vesentlige endringer etter byggeåret vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av endringer/utbedringer.

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

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

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

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
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.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1904 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er et tilbygg fra ca. 1969 som er over 15 m². Dette innebærer at oppføringen av tilbygget var søknadspliktig etter gjeldende regelverk på tidspunktet for oppføring. Det anbefales å kontrollere at nødvendige byggetillatelser foreligger, slik at forholdet er i orden med hensyn til kommunale krav og eierskapsforhold.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp opp til 2.etasje og kjellertrappen mangler rekkverk og håndrekke. Begge trappene er også bratte. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningsskyndige 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).

Det gjøres oppmerksom på hjemmelshavere har gjort endringer/utbedringer av avvik i boligen etter befaringsstidspunktet.

Bygningssakkyndig har derfor ikke vurdert eller inspisert disse endringer/utbedringer i forbindelse med rapporten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at endringer/utbedringer vurderes nærmere ved en eventuell senere befarings, slik at man får en fullgod kontroll av endringer/utbedringer som er gjort.

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 | Terrengforhold

EIERSKIFTERAPPORT™

	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng. Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at eldre 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 innerdører og av ytterdør, eldre innerdører har bruksslitasje, subber i karm og gulv. Innerdører har passert mer sin forventede levetid, det mangler overganslister mellom rommene i 2.etasje. TG2. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk, manglende avslutninger og en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasje kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe mosevekster på taksteinene. TG2. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trer og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket. 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 å vurdere vedlikehold, vask eller utskifting, utført av en fagperson. Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2. Årsak: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette gir en øker 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. Det gjøres oppmerksom på at det er råteskade i takutspringet på tilbygget. Slike skader oppstår gjerne som følge av langvarig fuktpåvirkning, og det anbefales å vurderes utbedring for å unngå ytterligere nedbrytning av konstruksjonen. Se vurderingen og tilstandsgrad under punkt 2.1. Takrenner og nedløp på deler av boligen har noe værslitasje og noe misfarging. Det mangler overligger i takrenner. 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.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er inspisert fra tak/himlingsluke opp til loftet, dette grunnet at loftet ikke har gangbart Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv. Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon eller undertaket. 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 fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein. TG2 Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater, fuktskjolder fra eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer. 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. 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 lokale utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. 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 mangler tilstrekkelig lufting i gavlvegg, men det er andre krav til lufting ved oppføring av laftetømmer. Dette skyldes at laftet konstruksjon ofte gir naturlige åpninger mellom stokkene, som kan bidra til ventilasjon, men det er likevel viktig å vurdere om eksisterende lufting er tilstrekkelig for å hindre fukt og soppdannelse i konstruksjonen. Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt inneklima og god holdbarhet. Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein. TG2 Årsak: Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensdannelse på kalde flater, fuktskjolder fra eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer. 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.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

	Entréveranda: Det er skade på en flis og noen merker på overflaten, men ellers vurderes flisene å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG2 Årsak: Slike overflatefeil oppstår ofte som følge av daglig bruk. Risiko: Skaden kan gi økt 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, utført av en fagperson. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt dokumentasjon på tettsjikte under støpt dekke eller om det er tettsjikte under støpt dekket, noe som gjør det vanskelig å vurdere beskyttelsen mot fukt fra grunnen. Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Forholdet kan gi økt for fuktinntrenging, særlig i eldre konstruksjoner hvor slike tiltak ikke nødvendigvis var standard ved oppføring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson. Terrasse: Terrassebordene og rekkverket fremstår med tørrsprekker, synlige kvister og noe grønske på overflaten, og trinnet opp til terrassedør er løstsittende. TG2 Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og feil ved oppføringstidspunktet. 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.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er små sprekker i veggpanelet, små merker på kjøkkeninnredningen og slitemerker på benkeplaten på kjøkkenøyen. TG2. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk av kjøkkenet og anses som kosmetisk. Risiko: 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, utført av fagperson.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er rust på stoppekranen i kjelleretasjen, TG2 Årsak: Forholdet tilsier at det er langvarig eksponering av fukt eller manglende vedlikehold. Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje og funksjonaliteten svekkes over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av stoppekranen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke stoppekranen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
10.5	Ventilasjon
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Årsak: Utilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel tilsier feil ved oppføringstidspunkt. 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 lufting mellom baderomsdører og dørterskel, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens. Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjelleretasjen. TG2 Årsak: Utilstrekkelig ventilasjon 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 ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er setningssprekker i grunnmuren innvendig, kombinert med skader på grunnmuren utvendig. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, synlig fukt og saltutslag på veggene og gulv indikerer at det mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt dreneringsvik. Hjemmelshaver opplyser om at drenerør ikke er gravd ned helt under støpt fundament. TG3 Årsak: Drenering/drenerende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og det er dreneringsvik. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenering/drenerende massene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke drenering ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Se også punkt 9.1 - 9.1.3, for beskrivelse og vurdering av kjelleretasjen.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	Det mangler luftespalte under ytterkledningen. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet. Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring. Ytterkledningen har råteskade på nedre del av panelkledningen på enkelte steder og i takutspring i inngangsparti og under vindskien på gavlvegg. Det er noe svertesopp på enkelte deler av ytterkledningen. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket. Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjellergang og kjellerbod Veggene og himlingens overflater
	Det er synlig setningssprekker i vegg, små riss, synlig saltutslag og fukt i kjellerveggene. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker og dreneringsvikt. Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Se estimert kostnad under punkt 1.1 drenering i rapporten.
9.1.2	Kjellergang og kjellerbod Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er synlig fukt, små sprekker og manglende betong på støpt gulv i kjelleretasjen. TG3. Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker og dreneringsvikt. Sprekkdannelser i gulv har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Risiko: Fukten kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. 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. Se estimert kostnad under punkt 1.1 drenering i rapporten.
9.1.3	Kjellergang og kjellerbod Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG3 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se beskrivelse og vurdering under punkt 10.3 Det ble også målt forhøyde fuktverdier i etasjeskillet. TG3 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det har trengt inn fukt mellom etasjeskillet. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Se estimert kostnad under punkt 1.1 drenering i rapporten.