

TOMANNSBOLIG (HELE)

Hilton 25, 2040 Kløfta



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
15	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:19, Bnr: 103 og 278
Hjemmelshaver:	Amund Bryhn
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	913 + 166 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Avsatt til boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 33 746.- i 2024
Forsikringsforhold:	IF forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1968

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

27.06.2025 og 09.01.2026

Overskyet/snø og 10 minusgrader.

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.

Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Svend Trygve Bryhn og Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen

Tilstede under befaringen:

Svend Trygve Bryhn og Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med belegningsstein i ankomstområde og gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig over tre plan ble oppført i 1968, tilbygg oppført i 1990 og 1993. Huset har saltak tekket med ru Decra takplater, støp fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskillene og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Tomannsboligen vurderes å ha flere store feil og mangler. I rapporten er det også påpekt enkelte strakstiltak som bør prioriteres. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. 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. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Tomannsboligen blir oppvarmet av peisovn i kjellerstue, stue i 1.etasje og i stue i 2.etasje. Varmekabler på bad i 1.etasje. Varmepumpe i kjellerstue og i stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom. Boligen har en nedgravd oljetank som ikke brukes til fyring i dag.

DOKUMENTKONTROLL:

- Egenerklæringsskjema 03.07.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 30.06.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Søknad om byggetillatelse 25.04.1993
- Ferdigattest garasje 20.11.1973
- Midlertidig brukstillatelse 29.09.1992

EIERSKIFTERAPPORT™

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

2.etasje vegger: Lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.
2.etasje tak/himlinger: Lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.
2.etasje gulv: Parkett og vinylbelegg.

1.etasje vegger: Malt trepanel, tapet, fliser og lakkert trepanel.
1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
1.etasje gulv: Parkett, laminat, linoleumsbelegg og fliser.

Kjellervegger: Malt mur, lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.
Kjellergulv: Fliser, linoleumsbelegg, vegg til veggteppe og laminat.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og stue.
1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, soverom 4, soverom 5, soverom 6 og stue:

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

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
Årsak: Merker på vegger og tak/himlinger har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes normal bruk og alder.
Risiko: Videre små merke kan redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

Det er råteskade på vegg mellom toalettrom og bad i 1.etasje, setningssprekker på stue og soverom i 1.etasje. 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.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- til Kr. 30.000.- Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Gulv i boligen har slitemerker, små glipper og knirk stedvis i alle etasjer. TG2
Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av parkettgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 10 - 30 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen på mange år og har lite kjennskap til endringer gjort i boligen. Dette innebærer at informasjonen om eventuelle oppgraderinger, vedlikehold eller endringer i perioden etter utflytting kan være mangelfull. Det anbefales derfor at interessenter foretar egne undersøkelser.

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	85			19
1.etasje	92			18
Kjelleretasje	78			
SUM BYGNING	255	0	0	37
SUM BRA	255			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Dobbel garasje		41		
Garasje med bod		37		
SUM BYGNING	0	78	0	
SUM BRA	78			

BRA-i:

255m².

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

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, soverom 7, soverom 8 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

78m².

Dobbel garasje og Garasje med bod.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje 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.

BRA-i: 255m².

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

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, innredet rom 1, innredet rom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 78m².

Dobbel garasje og Garasje med bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 333m².

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

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, innredet rom 1, innredet rom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

Dobbel garasje og Garasje med bod.

TBA: 37m².

2.etasje: Terrasse.

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 255m².

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

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, innredet rom 1, innredet rom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.10m - 2.34m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.30m - 2.20m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.95m - 2.11m.

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

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 85m² + AHL 4m² = GUA 89m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at vinduer i rom i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller dagens krav for dagslysinfall.

Frittliggende lekkehus/redskapsbod ble ikke oppmålt på befaringsdagen.

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

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

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom 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 1993. Garasjen har saltak tekket med takstein og undertak med suplater, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og elektrisk leddport.

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

Det er råteskadet på nedre del av omrammingen rundet leddporten.

På befaringsdagen ble det registrert avflassing av epoxy maling og små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Det er små setningssprekker på grunnmur.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

Ytterkledning og yttertak har behov for vask og behandling.

Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig 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.

Garasje med bod antatt oppført i 1975. Garasjen har saltak tekket med ru Decra takplater, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og to manuelle porter.

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

Ytterkledning, porter og yttertak fremstår med mye værslitasje.

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

Takrenner er tette og har passert mer enn sin forventede levetid.

Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

Isolasjonene på vegger i boden har mye svertesopp.

Yttertaket har ingen undertak.

Skjevheter observert i tak/himlinger takplater inne i garasjen.

Ytterkledning og yttertak har behov for vask og behandling.

Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig 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.

Frittliggende lekehus er ikke oppmålt eller satt tilstandsgrad på.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

30/01/2026



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 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.

Grunnmur i betong fra byggeår.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur. TG3

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

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

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

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

Det er avskallet puss og maling på fremsiden av boligen, stedvis små riss og sprekker på alle sider av boligen. TG2

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

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.

Drenering:

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

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene 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 drenende massene.

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

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen, det er synlig saltutslag, avflassing av maling på vegger og på betonggulv på vaskerommet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvik. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier dreneringsvik eller manglende drenering.

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

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

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

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Tomannsboligen 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 en eventuell utbedring.

Generelt:

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 1968 og 1993 (ifølge selger) isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspisert 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 ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Årsak: Det er ikke montert luftespalte under ytterkledningen ved oppføring av boligen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

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

Deler av ytterkledning i inngangsparti er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

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

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

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

Vindskie på fremsiden av boligen er montert direkte oppå gesimsen (takutspringet) på garasjen og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Årsak: Det er feilmontert ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette medfører økt risiko for råteskader vindskien og takutspringet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av panelbord og vindskie.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og eventuelt behov for utbedring.

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2

Årsak: Forholdet skyldes manglende vedlikehold og panelbordenes alder.

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Takvinduer og terrassedør i 2.etasje med lakkert treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i 1993.
Vinduer og terrassedør i 1.etasje med lakkert/malt treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i 1968.
Vinduer i inngangsparti med lakkert treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i 1993.
Noen koblede kjellervinduer og noen med enkelt glass har lakkert treramme produsert i 1968.
To stk kjellervinduer på stue med lakkert treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i 1993.

Ytterdør med lakkert treramme i kjelleretasjen, 1.etasje og 2.etasje produsert fra ukjent år.

Innvendige lakkerte fyllingsdører, glatte dører og trekkspill dør produsert fra ukjent år.

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

Det ble registret punktert glass på takvinduer i 2.etasje. TG3 Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduene og stedvis svertesopp i vindusrammer.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det ble registret knust/sprekk i vindusglasset i inngangspartiet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier bevegelse i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt nedbrytning av materialer i glasset.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av vinduene dersom bevegelser vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduene i inngangspartier nærmere ved åpning av vinduskonstruksjonen, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Vinduer og terrassedører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, hakk og vinduer som subber i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede 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 mangler omramminger/vinduslister rundt vinduer på fremsiden av boligen og bunnlist rundt kjellervinduer på gavlvegg. TG3

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

Risiko: Kan gi en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen om avviket vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører vurderes å ha bruksslitasje som, hakk, slitemerker, enkelte dører subbe litt i karm og har passert mer halvparten av sin forventede levetid, samt at det er stedvis små slitemerker på gerikter og karmers overflater. TG2

Årsak: Ytterdører og innedører har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Saltak teknet med ru Decra takplater fra 1993 ifølge selger.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål produsert i 1993 ifølge selger.

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. Slike forhold er vanlige ved vinterlige værforhold eller der adkomst til taket er krevende, og det anbefales eventuelt en nærmere inspeksjon ved behov for mer grundig vurdering.

Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær 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 er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduene i 2.etasje. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktskader i treverket (takvinduene).

Risiko: Fuktskader 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 er ikke registret noen vesentlige nedbygninger, men det er ikke montert overligger (feste fra takrenne til yttertaket) i takrenner.

Takrenner mangler utkast på enkelte nedløp. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at utkast ikke har vært montert eller er tatt av.

Risiko: Dette gir økt risiko for mye unødvendig fuktpåkjenning mot grunnmur og drenerende masser.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting eller montere utkast.

Det er skadet på takfotbeslag (bakplate) i takrenner over terrassen og manglende tetthet i nedløpsgjennomføringen (takrenne nedløp) inn i det innbygde inngangspartiet, dette har medført til råteskade i undertaket på terrassen og fuktskader i vegg over inngangspartiet. 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.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

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

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

**TG 3** 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.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået 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™

Saltak teknet med ru Decra takplater fra 1993 og undertak i brettex fra byggeår ifølge selger.

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

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Teglskorstein fra byggeår ifølge selger.

Det noen små riss og sprekker på brannmur i 1. etasje. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og riss i brannvegg 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 for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Peisovn i kjellerstue, stue i 1. etasje og på stue i 2. etasje fra flere årganger ifølge selger.

Ukjent om peisovn er tilkoblet oljetanken ifølge selger.

Det gjøres oppmerksom på at laminatgulvet i kjelleretasjen er lagt over golvplaten (gnistplaten) og platen inne i peisovnen er sprekt. TG3

Årsak: Sprekkdannelser inne i peisovn har en karakter som tilsier feil ved fyring og laminatgulvet har en karakter som tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Sprekkdannelser inne i peisovn gir økt risiko for dårlig trekk og feilmontering av laminatgulvet gir økt risiko for brann ved eventuelle gnister og glo fra peisovn.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av laminatgulv og platen inne i peisovnen.

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 lokale 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 utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av forsinkede ståplater er 30 - 50 år

EIERSKIFTERAPPORT™



5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

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

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loftet.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3 Se beskrivelse og vurdering under punkt 3.1, 4.1 og 4.2.

Det er noe museekskremitter på isolasjonen og vepsebol på takstoler. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at huset ikke er tilstrekkelig tett og har åpninger i konstruksjonen som gjøre at mus og veps kan komme seg inn på loftet.

Risiko: Muse ekskrementer kan gi økt risiko helsefarlig innemiljø i boligen og vepsebol kan gi økt risiko for råteskade på berørte konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og sanering av loftkonstruksjonen.

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

Synlig isolasjon på kryploftet er lagt over luftingen i gesimsen, dette kan medføre til kondensering på sikt. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at isolasjon er montert feil ved oppføringstidspunktet.

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 tilpasse isolasjonen og jevnlig kontroll av loftkonstruksjonen.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA:

Terrasse på 19m² med adkomst via stue i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag med asfalt membran under terrassebordene. Trerekkeverk med rekkverkhøyde på 85cm.

Det ikke tilstrekkelig tett i membranen under terrassebordene på terrassen og det er utett i takrennen som har medført til fukt, råteskade og svertesopp i plater og bjelkelaget under terrassen. 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.

Rekkverkhøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Terrassebord, trerekkeverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Det ble målt ett motfall på 9mm opp til flere steder på terrassen. TG2

Årsak: Forholdet tilsier at terrassen er montert feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende fall på terrassen kan gi økt risiko for fuktpåkjønning på veggkonstruksjonen og tilstøtende flater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedring og utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser utført av fagperson, for å avklare eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

Terrasse på 18m² med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trerekkeverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Terrassebord, trerekkeverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Lakkerte tretrapper inne i innebygd inngangsparti opp til 1.etasje og opp til 2.etasje.

Trappen fremstår med bruksslitasje og slitemerker på overflaten, stedvis knirk i trappeavsats og på enkelte trinn. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen.

Trappen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, men det stedvis synlig avflassing av puss og maling på vegger ned i trappeløpet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og det er dreneringsvik. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i trappekonstruksjonen.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Lakkert trepanel.
Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad i fra 1993 ifølge selger inneholder:

- Dusjkabinett med dusj og ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Høyskap med laminerte front
- Vegghengt speilskap
- WC på sokkel
- Vegghengt stråleovn
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Trepanel i dusjsonen og ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner). TG3

Årsak: Det ikke er godkjent som membran i spruttsoner (ved vanninstallasjoner).

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet.

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

Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket.

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

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

Det mangler tilstrekkelig lufting under dør og det mangler ventilluke i tak/himling over dusjkabinettet. TG3

Årsak: Forholde tilsier feil og mangler på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette 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.

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

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir 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, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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/lakkering av trepanel er 8- 16 år.

Det gjøres oppmerksom på at blide er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 1993.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. (Ikke et krav fra oppføringstidspunktet).

Årsak: Det er ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

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

Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinylbelegget 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 belegget ytterligere, 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 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 sin forventet levetid som membran. TG2

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventede 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 gjøres oppmerksom på at sluk ikke ble inspisert på befaringstidspunktet.

Årsak: Dusjkabinettet var ikke var mulig å dra frem på befaringstidspunktet grunnet plassering mellom vaskemaskinen og toalettet.

Risiko: Dette gir en økt risiko skjulte feil og skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Trepanel i dusjsonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner) TG3 Dusjkabinett fraskriver ikke dette kravet, det bør ikke dusjes direkte på trepanelet. Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1

Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes vesentlige avvik i membranen på badet.

Årsak: Da det er avdekket eller påvist vesentlige avvik på membran/tettsjikte så krever ikke Avhendingsloven at det fortas hullboring.

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

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

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

Det 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 vinyl er 15 - 25 år.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

**7.2 Bad i 1.etasje****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra flere årganger ifølge selger, inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil med lys
- Dusjnisje med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri, svingbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Det mangler tilstrekkelig fliser og membran rundt kobberrør som er ført i fra etasjeskillet, dette har medført til fukt- og råteskade i vegg mellom bad og toalettrom. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran.

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

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

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

Det er stedvis sprekker og bom (hulrom) i fliser mellom vegg og gulv. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser 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 utbedringer eller utskifting.

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.

Det er ett vindu i dusjen som ikke er laget av fuktbestandig materialer og har fuktinntrenging på nedre del av gerikt. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

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

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

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

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

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir 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, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Veggfliser vurderes å være ufagmessig oppført og det er delaminering og svertesopp i takplatene. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier ufagmessig oppføring og ikke tilstrekkelig ventilering på badet.

Risiko: Dårlig ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Ufagmessig oppføring kan gi økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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 avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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 tid før maling av plater er 8- 16 år.

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med varmekabler fra ca 1990 ifølge selger.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2

Årsak: Det ble ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

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

Fliser mellom vegg og gulv i dusjen og inntil toalettrom er ikke tett. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra utett membran.

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

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

Gulvfliser vurderes og være ufagmessig utført, det er sprekker og bom i fliser stedvis. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Ufagmessig utføring gir økt risiko for skjult skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Under inspeksjon av slukt ble det observert at mansjetten ikke er synlig mellom klemlist og sluket. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feilmontering på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og membranen.

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

Badet er ikke tett, dette har medført til fukt- og råteskade i vegger, gulv, tak/himlinger (bad i kjeller) og etasjeskillet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.2.1 og 7.2.2

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes vesentlige avvik i membranen på badet.

Årsak: Da det er avdekket eller påvist vesentlige avvik på membran/tettsjikte så krever ikke Avhendingsloven at det foretas hullboring.

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 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.

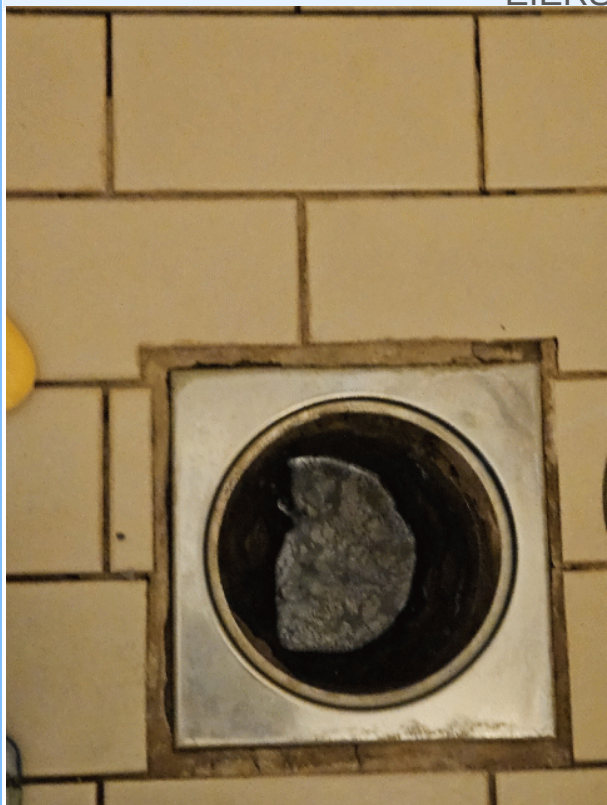
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**7.3 Bad i kjelleretasje****TG 3** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Lakkert trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1968 ifølge selger, inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri. (ikke tilkoblet dusjhode)
- WC på sokkel
- Utenpåliggende rør, montert på vegg

Det er fukt- og råteskade i tak/himling, dette kommer fra utett bad i 1.etasje. TG3

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

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.

Trepanel i dusjsjonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner).

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran.

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

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

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

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.

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

**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser/stein fra 1968 ifølge selger.

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

Gulvfliser har stedvis merke etter gamle fuktmerker og gulvet har passert mer enn sin forventede levetid. TG2

Årsak: Slitasjen har en karakter som er forenlig med daglig bruk og fukt fra tilstøtende flater.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av gulvet tilstands utført av fagperson, for å avdekket eventuelle tiltak eller utbedringsbehov.

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

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid. TG3

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventede 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.

Badet er ikke tett i 1.etasje og dette har medført til fukt- og råteskade i tak/himlinger og i etasjeskillet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.3

Det gjøres oppmerksom på at sluk ikke ble inspisert på befaringstidspunktet.

Årsak: Dusjkabinettet var ikke mulig å dra frem på befaringstidspunktet.

Risiko: Dette gir en økt risiko for skjulte feil og skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket under dusjkabinettet 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 badet, da det avdekkes vesentlige avvik i membranen på badet.

Årsak: Da det er avdekket eller påvist vesentlige avvik på membran/tettsjikte så krever ikke Avhendingsloven at det foretas hullboring.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring 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 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 forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

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 tid før maling/lakkering av trepanel er 6 - 10 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 2.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 2.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1993 og 1968

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Lakkert trepanel.
Tak/himling: Lakkert trepanel.
Gulv: Parkett.

Kjøkken fra ca 1990 og 1993 ifølge selger, inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopper/waterguard. Kravet kom i TEK 10 (2010). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

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

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

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

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

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

På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1. etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inspisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget.

Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning har alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten. TG2

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

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

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

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

Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

8.2 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.2 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1968

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra flere årganger ifølge selger, inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk kokketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Det er ikke montert komfyrvakt, vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i

TEK 10 (2010). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

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

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

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

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

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

På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøye fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1.etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inspisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget.

Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten og fuktsveller i takplater. 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.

Laminatgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tapet er 6 - 10 år.



8.3 Kjøkken i kjelleretasje

TG 2 8.3 Kjøkken i kjelleretasje

Vanninstallasjonen er fra 1968

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: Lakkert trepanel. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Lakkerte trepanel.

Gulv: Furu.

Kjøkken antatt fra flere årganger ifølge selger, inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte og laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvask og ett-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkokketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er ikke montert komfyrvakt, vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i

TEK 10 (2010). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

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

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

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

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

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

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som knirk i gulv, slitemerker på overflate og små hakk. 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 utskifting.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****9.1 Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt mur, lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.

Det er synlig saltutslag, fuktmerker, avflassing av puss og maling på nedre del av betongvegger på vaskerom.

TG2

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker, saltutslag og avflassing av puss på overflaten.

Risiko: Fukten kan gi økt risiko for å utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

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

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

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten. TG2

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

Risiko: Merkene 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Fliser, linoleumsbelegg, vegg til veggteppe, malt betong og furu.

Det er små riss, sprekker og avflassing av maling på betonggulvet på vaskerommet. TG2

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med gulvets tilstand og bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser og fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for flere 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 og fuktpåvirkning av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Gulv ellers har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2

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

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

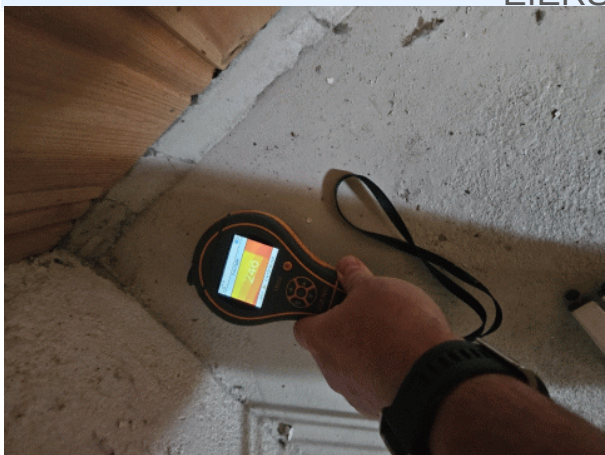
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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

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

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

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

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

Årsak: Forholdet er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

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

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

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

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1968, 1990 og 1993

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad i 2.etasje, kjelleretasje og på toalettrom i 1.etasje
- Sluk i vaskerom, på alle bad og inne i garderobeskap i 2.etasje
- Stoppekran plassert på bad i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad i 1.etasje og i 2.etasje
- 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, der det ble registrert noe gammelt avdrikk fra vannrør under kjøkkenbenk i kjelleretasjen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier alder- og bruksslitasje ved daglig bruk.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller vedlikehold av vannrør.

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

Det ble registrert avdrikk på røroppheng på badet i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra vann- og avløpsrør.

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

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

Det mangler dusjhode i dusjkabinett i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Dusjhode er fjernet, ukjent grunn.

Risiko: Det er risiko for at blandebatteriet har skjulte feil, da det ikke kunne funksjonstestes på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av nytt dusjhode eller blandebatteri.

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er malt, noe som ikke anbefales. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid og det mangler isolering av rørene.

Risiko: Det 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 fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er mye rust på soilrør på bad i kjelleretasjen, dette kommer av at det ikke er tett baderom i 1.etasje. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det har vært eller er fukt påvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko: Rust kan gi økt risiko for skader på rør og lekkasjer hvis fuktpåvirkning vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991 og av nyere dato
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

OSO varmtvannsbereder plassert i garderobeskap i 2. etasje med sluk i gulv.
Høiax varmtvannsbereder plassert på bad i kjelleretasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen i 2. etasje vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

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

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

Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). TG2 Se også punkt 11.

Årsak: Varmtvannsbereder av nyere dato er ikke tilkoblet egen servicebryter ved monteringstidspunktet.

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.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert på befaringstidspunktet i kjelleretasjen. Selv om det ikke ble avdekket avdrypp 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.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Tomannsboligen blir oppvarmet av peisovn i kjellerstue, stue i 1.etasje og i stue i 2.etasje. Varmekabler på bad i 1.etasje. Varmepumpe i kjellerstue og i stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

Eneboligen har en nedgravd oljetank fra 2000 som ikke lenger er i bruk ifølge selger.

Det er ukjent om oljetanken er sanert og fylt igjen i.h.t krav i jf. § 2, samt oljetankens tilstand.

Ullensaker kommune gjør forskrift av 31. januar 1997 nr. 102 om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker, gjeldende for hele kommunen, jf. § 2.

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

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

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 eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Panelovner, varmekabler, varmpumpe, peisovn er ikke funksjonstestet.

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 vurdere å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

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

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

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

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

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2



EIERSKIFTERAPPORT™

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

Tomannsboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på alle bad og vaskerom. Kjøkkenventilator på alle kjøkken med avtrekk ut.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventede levetid og vurderes å ha redusert effekt. TG2

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

Risiko: Det gir en økt 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 eller utskiftning.

Det et behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

Årsak: Det er fett og smuss i avtrekkskanalene og i veggventiler.

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

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

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

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

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

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 1968 og 1993

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1993 og 2000, ble deler av anlegget oppdatert

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 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 ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg på soverom i 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 5 fordelingskurser

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i trapp i 1.etasje:

- Skrusikringer og 1 automatsikring
- 11 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.

Oppdragsgiver fremlegger ikke samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll.

Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller det har ikke vært utført el-tilsyn i hjemmelshavers eiertid.

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

Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). TG2 Se også punkt 11.

Årsak: Varmtvannsbereder av nyere dato er ikke tilkoblet egen servicebryter ved monteringstidspunktet.

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.

Det mangler dekkplate rundt automatsikringer i sikringsskapet i 2.etasje.

Det er stedvis løstsittende kabler, skadet lysbryter og løse deksler på koblingsbokser.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier ufagmessige oppføring eller utført som egeninnsats.

Risiko: Det gir økt risiko brannfare at det kan være flere 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 termiske merker på varmtvannsbereder i 2.etasje, over stråleovn på bad i 2.etasje og på kabler ført opp i etasjeskiller på soverom i 2.etasje.

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

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

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

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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.

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.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag. Kjelleretasjen er ikke innredet slik som byggetegninger er tegnet inn, derfor er rom som benyttes som soverom blir omtalt som innredet rom 1 og 2 i rapporten. Dette innebærer at det kan være avvik mellom dagens bruk og hva som er godkjent på plantegningene, noe som kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser. Kjøper oppfordres til å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig

Kommunen opplyser om at det foreligger innflytningsattest for bolig fra 1968 og midlertidig bruksattest for tilbygg fra 1990. 2 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i.h.t. PBL.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp fra kjelleretasjen opp til 1.etasjen.

Det mangler håndrekke på begge sider i støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen.

Det mangler håndrekker på begge sider i trappen.

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.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikring av trappen med håndrekker som er etter byggtekniske forskrifter.

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).

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrengen 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 en eventuell utbedring.

EIERSKIFTERAPPORT™

2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Årsak: Det er ikke montert luftespalte under ytterkledningen ved oppføring av boligen. Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring. Deler av ytterkledning i inngangsparti er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå. Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring Vindskie på fremsiden av boligen er montert direkte oppå gesimsen (takutspringet) på garasjen og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Årsak: Det er feilmontert ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette medfører økt risiko for råteskader vindskien og takutspringet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av panelbord og vindskie. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og eventuelt behov for utbedring. Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2 Årsak: Forholdet skyldes manglende vedlikehold og panelbordenes alder. Risiko: Dette kan gi en økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. (Ikke et krav fra oppføringstidspunktet). Årsak: Det er ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra området under badekaret, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling. Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Vinylbelegget 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 belegget ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.
7.3.2	Bad i kjelleretasje Overflate gulv
	Gulvfliser har stedvis merke etter gamle fuktmerker og gulvet har passert mer enn sin forventede levetid. TG2 Årsak: Slitasjen har en karakter som er forenlig med daglig bruk og fukt fra tilstøtende flater. Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedringer eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av gulvet tilstands utført av fagperson, for å avdekket eventuelle tiltak eller utbedringsbehov.
8.1	Kjøkken i 2.etasje Kjøkken i 2.etasje

EIERSKIFTERAPPORT™

	På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1.etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inspisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget. Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning har alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder. Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring. Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
8.2	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1.etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inspisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget. Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten og fuktsveller i takplater. 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. Laminatgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
8.3	Kjøkken i kjelleretasje Kjøkken i kjelleretasje
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som knirk i gulv, slitemerker på overflate og små hakk. 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 utskifting.
9.1.1	Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er synlig saltutslag, fuktmerker, avflassing av puss og maling på nedre del av betongvegger på vaskerom. TG2 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker, saltutslag og avflassing av puss på overflaten. Risiko: Fukten kan gi økt risiko for å utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og alder. Risiko: Merkene 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.
9.1.2	Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Gulvets overflate
	Det er små riss, sprekker og avflassing av maling på betonggulvet på vaskerommet. TG2 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med gulvets tilstand og bevegelser i grunnen. Risiko: Videre bevegelser og fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for flere 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 og fuktpåvirkning av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak. Gulv ellers har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen i 2.etasje vurderes å ha passert sin forventede levetid. Årsak: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring eller utskifting. Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). TG2 Se også punkt 11. Årsak: Varmtvannsbereder av nyere dato er ikke tilkoblet egen servicebryter ved monteringstidspunktet. 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventede levetid og vurderes å ha redusert effekt. TG2
Årsak: Kjøkkenventilatorer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en økt 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 eller utskiftning.

Det er et behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2
Årsak: Det er fett og smuss i avtrekkskanalene og i veggventiler.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

Grunnmur i betong fra byggeår.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur. TG3

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

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

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

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

Det er avskallet puss og maling på fremsiden av boligen, stedvis små riss og sprekker på alle sider av boligen. TG2

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

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.

Drenering:

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

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene 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 drenende massene.

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

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen, det er synlig saltutslag, avflassing av maling på vegger og på betonggulv på vaskerommet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvik. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier dreneringsvik eller manglende drenering.

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

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

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

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIIFTERAPPORT™

Det ble registret punktert glass på takvinduer i 2.etasje. TG3 Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduene og stedvis svertesopp i vindusrammer.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduskonstruksjonen på disse rommene nærmere ved åpning eller

fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det ble registret knust/sprekk i vindusglasset i inngangspartiet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier bevegelse i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt nedbrytning av materialer i glasset.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av vinduene dersom bevegelser vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduene i inngangspartier nærmere ved åpning av vinduskonstruksjonen, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Vinduer og terrassedører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, hakk og vinduer som subber i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede 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 mangler omramminger/vinduslister rundt vinduer på fremsiden av boligen og bunnlist rundt kjellervinduer på gavlvegg. TG3

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

Risiko: Kan gi en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen om avviket vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører vurderes å ha bruksslitasje som, hakk, slitemerker, enkelte dører subbe litt i karm og har passert mer halvparten av sin forventede levetid, samt at det er stedvis små slitemerker på gerikter og karmers overflater. TG2

Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, 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.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær 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 er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvindue i 2. etasje. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktskader i treverket (takvindue). Risiko: Fuktskader 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 er ikke registrert noen vesentlige nedbygninger, men det er ikke montert overligger (feste fra takrenne til yttertaket) i takrenner. Takrenner mangler utkast på enkelte nedløp. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at utkast ikke har vært montert eller er tatt av. Risiko: Dette gir økt risiko for mye unødvendig fuktpåkjenning mot grunnmur og drenerende masser. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og nedløp. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting eller montere utkast. Det er skadet på takfotbeslag (bakplate) i takrenner over terrassen og manglende tetthet i nedløpsgjennomføringen (takrenne nedløp) inn i det innbygde inngangspartiet, dette har medført til råteskade i undertaket på terrassen og fuktskader i vegg over inngangspartiet. 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. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det noen små riss og sprekker på brannmur i 1.etasje. TG2 Årsak: Sprekkdannelser og riss i brannvegg 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 for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiing av skorsteinen og peisovnen. Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om. Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen. Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak Det anbefales å undersøke takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det gjøres oppmerksom på at laminatgulvet i kjelleretasjen er lagt over gulvplaten (gnistplaten) og platen inne i peisovnen er sprekt. TG3 Årsak: Sprekkdannelser inne i peisovn har en karakter som tilsier feil ved fyring og laminatgulvet har en karakter som tilsier feil ved oppføringstidspunktet. Risiko: Sprekkdannelser inne i peisovn gir økt risiko for dårlig trekk og feilmontering av laminatgulvet gir økt risiko for brann ved eventuelle gnister og glo fra peisovn. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av laminatgulv og platen inne i peisovnen. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er noe museekskremitter på isolasjonen og vepsebol på takstoler. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at huset ikke er tilstrekkelig tett og har åpninger i konstruksjonen som gjøre at mus og veps kan komme seg inn på loftet. Risiko: Muse ekskrementer kan gi økt risiko helsefarlig innemiljø i boligen og vepsebol kan gi økt risiko for råteskade på berørte konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og sanering av loftkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere undersøke utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Synlig isolasjon på krypeloftet er lagt over luftingen i gesimsen, dette kan medføre til kondensering på sikt. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at isolasjon er montert feil ved oppføringstidspunktet. 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 tilpasse isolasjonen og jevnlig kontroll av loftkonstruksjonen. Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3 Se beskrivelse, vurdering og estimert kostnad under punkt 3.1, 4.1 og 4.2.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Terrasse i 2.etasje:

Det ikke tilstrekkelig tett i membranen under terrassebordene på terrassen og det er utett i takrennen som har medført til fukt, råteskade og svertesopp i plater og bjelkelaget under terrassen. 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.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Terrassebord, trerekkverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Det ble målt ett motfall på 9mm opp til flere steder på terrassen. TG2

Årsak: Forholdet tilsier at terrassen er montert feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende fall på terrassen kan gi økt risiko for fuktpåkjenning på veggkonstruksjonen og tilstøtende flater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedring og utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser utført av fagperson, for å avklare eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

Terrasse i 1.etasje:

Terrassebord, trerekkverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Lakkerte tretrapper inne i innebygd inngangsparti opp til 1.etasje og opp til 2.etasje.

Trappen fremstår med bruksslitasje og slitemerker på overflaten, stedvis knirk i trappeavsats og på enkelte trinn. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen.

Trappen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, men det stedvis synlig avflassing av puss og maling på vegger ned i trappeløpet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og det er dreneringsvik. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i trappekonstruksjonen.

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

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

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EIERSKIFTERAPPORT™

	Trepanel i dusjsonen og ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner). TG3 Årsak: Det ikke er godkjent som membran i spruttsoner (ved vanninstallasjoner). Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tiltak og eventuelt behov for utbedring. Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av vinduene dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduskonstruksjonen på disse rommene nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det mangler tilstrekkelig lufting under dør og det mangler ventilluke i tak/himling over dusjkabinettet. TG3 Årsak: Forholde tilsier feil og mangler på oppføringstidspunktet. Risiko: Dette 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. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventede 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. Trepanel i dusjsonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner) TG3 Dusjkabinett fraskriver ikke dette kravet, det bør ikke dusjes direkte på trepanelet. Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1 Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det mangler tilstrekkelig fliser og membran rundt kobberrør som er ført i fra etasjeskillet, dette har medført til fukt- og råteskade i vegg mellom bad og toalettrom. TG3 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet . Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og etasjeskillet dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Det er stedvis sprekker og bom (hulrom) i fliser mellom vegg og gulv. TG2 Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser 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 utbedringer eller utskifting. 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.
	Det er ett vindu i dusjen som ikke er laget av fuktbestandig materialer og har fuktinntrenging på nedre del av gerikt. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
	Veggfliser vurderes å være ufagmessig oppført og det er delaminering og svertesopp i takplatene. TG3 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier ufagmessig oppføring og ikke tilstrekkelig ventilering på badet. Risiko: Dårlig ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Ufagmessig oppføring kan gi økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet. 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 avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.
	Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2 Årsak: Det ble ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra området under badekaret, noe som øker risikoen for fuktskader over tid Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling. Fliser mellom vegg og gulv i dusjen og inntil toalettrom er ikke tett. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra utett membran. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og i etasjeskillet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og av etasjeskillet 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. Gulvfliser vurderes og være ufagmessig utført, det er sprekker og bom i fliser stedvis. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet. Risiko: Ufagmessig utføring gir økt risiko for skjult skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Under inspeksjon av slukt ble det observert at mansjetten ikke er synlig mellom klemlist og sluket. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feilmontering på oppføringstidspunktet. Risiko: Dette gir økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og membranen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket og membranen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell 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. Badet er ikke tett, dette har medført til fukt- og råteskade i vegger, gulv, tak/himlinger (bad i kjeller) og etasjeskillet. TG3 Se vurdering, beskrivelse og estimert kostnad under punkt 7.2.1 og 7.2.2
7.3.1	Bad i kjelleretasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er fukt- og råteskade i tak/himling, dette kommer fra utett bad i 1.etasje. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket fra badet over. 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. Trepanel i dusjonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner). Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og etasjeskillet dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Bad i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid. TG3 Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventede 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. Badet er ikke tett i 1.etasje og dette har medført til fukt- og råteskade i tak/himlinger og i etasjeskillet. TG3 Se vurdering, beskrivelse og estimert kostnad under punkt 7.1.3
9.1.3	Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger på vaskerommet hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier. TG3 Årsak: Forholdet er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Se estimert kostnad under punkt 1.1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det ble registrert noe gammelt avdrypp fra vannrør under kjøkkenbenk i kjelleretasjen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier alder- og bruksslitasje ved daglig bruk.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller vedlikehold av vannrør.

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

Det ble registret avdrypp på røroppheng på badet i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra vann- og avløpsrør.

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

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

Det mangler dusjhode i dusjkabinett i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Dusjhode er fjernet, ukjent grunn.

Risiko: Det er risiko for at blandebatteriet har skjulte feil, da det ikke kunne funksjonstestes på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av nytt dusjhode eller blandebatteri.

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er malt, noe som ikke anbefales. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid og det mangler isolering av rørene.

Risiko: Det 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 fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er mye rust på soilrør på bad i kjelleretasjen, dette kommer av at det ikke er tett baderom i 1.etasje. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det har vært eller er fukt påvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko: Rust kan gi økt risiko for skader på rør og lekkasjer hvis fuktpåvirkning vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.