

SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Økrigata 15, 1340 Skui



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
23	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	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 Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	Geir Ole Vee
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felleseie tomt 1 336 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2003

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.12.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Geir Ole Vee
Tilstede under befaringen:	Geir Ole Vee og Mikkel Degland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plenarealer, frukttrær og annen beplantning,

Tomten er felles med nabo.

Det gjøres oppmerksom på at deler av terrasse og tomt på stuesiden ligger på nabo eiendommen. Dette gjelder i tillegg noe av tomt som ligger bak garasjen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt betongplate mot grunn.

Eventuell drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling (isolert til etasje under, isolasjon åpen uten gulv over), kun besiktiget fra luke. Lufteventiler i begge gavlvegger.

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Det registreres en del hulrom og bom for flisgulvene i boligen som kan være et tegn på manglende vedheft til underlaget. Terrasse og levegg bærer preg av råteskader i rekkverk og kledningsbord. Platting ved entré har retningsavvik og bør rettes opp med nye dreneringsmasser eller frostsikre søylepunkter. Trappen innvendig bærer preg av bruksslitasje. Badene i boligen er fra byggeår. Det bør påregnes kostnader i forbindelse med mer vedlikehold av boligen generelt.

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Peis med innsats i stuen.

Det er varmekabler i alle flislagte rom, utenom én bod i kjeller.

ROMHØYDER:

Etasje 2: gang, bad, 3 soverom. (0,93m - 2,38m)

Etasje 1: entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. (2,37m - 2,44m)

Kjeller: gang, vaskerom, 2 boder, entré, vaskerom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. (2,41m - 2,44m)

DOKUMENTKONTROLL:

2012

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse: "06.10 OPPLEGG AV STRØM TIL GARASJE"

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

Fliser på badene.

Malte plater / overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte plater / malt himling.

Malt betong i kjeller.

GULV:

Fliser på badene, vaskerommene, kjelleretasje og 1.etg.

Parkett i 2.etg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om.

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	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 2	42			3	42	
Etasje 1	67			79	67	
Kjeller	62				47	15
SUM BYGNING	171			82	171	15
SUM BRA	171					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 2 (Garasje)		19		20		
Etasje 1 (Garasje)		45				
SUM BYGNING		64		20		
SUM BRA	64					

BRA-i:

Etasje 2: gang, bad, 3 soverom.

Etasje 1: entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning

Kjeller: gang, vaskerom, 2 boder, entré, vaskerom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

Garasje:

Etasje 2: bod.

Etasje 1: bod.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til boligens arealer følger en garasje med biloppstillingsplass på ca 29 m² og en bod over to etasjer, garasjen og boden er tatt med i beregningen som BRA-e, og 1.etg. er lagt inn samlet under BRA-e for biloppstillingsplass og bod. Garasjebygget er ikke godkjent for varig opphold, selv om det er innredet. Deler av garasjebygget er ikke byggemeldt i følge tidligere beskrivelser. Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser og balkonger tilhørende boligen og garasjen. Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

GARASJE / UTHUS:

Garasjebygg i betong og trekonstruksjoner oppført i 2009. Deler av garasjen er innredet med kjøkken, bad og stue på loftet. Dette er ikke byggemeldt. Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det bemerkes at flisgulv på kjøkken og bad i bygget har tydelig hulrom og bom og at det ikke er bygget av fagpersoner. I følge eier er det ikke godkjent opplegg for vann og avløp i garasjen.

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:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann

18/12/2025



Mikkel Degland

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette. Antatt fundamentert på støpte søler på fjell eller faste, komprimerte masser.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen kan være stabil.

Drenering fra ukjent år, antatt byggeår.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, det registreres dreneringsplate mot grunnmur, men ingen kantlist for å føre vann ut over platene.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

TG2:

Risiko: Dreneringen har passert over halvparten av forventet levetid, samt manglende kantlist over dreneringsplate.

Konsekvens: Kontroller tilstanden jevnlig, utbedringer bør påregnes på sikt grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng bestående av plenarealer, stein og terrasser.

Terrengfall ble visuelt undersøkt. Deler av terrenget er dekket med plattinger, og har derfor begrenset mulighet til inspeksjon på befaringsdagen.

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

TG2

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Konsekvens: Eventuelle tiltak kan vurderes ved utbedring av terrasser og plattinger.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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™

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med 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.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da det ikke registreres tilfredsstillende lufting eller musesperre ved inspeksjon i underkant av kledningen.

Konsekvens: Kledning bør ha tilstrekkelig lufting for å unngå fukt bak kledningen over tid.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

1.etg. Inngangsdør med glassfelt fra 2018 i følge tidligere beskrivelser.

Kjeller: Ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Vinduer og balkongdører med rammer/karm av treverk. Tolags isolerglass med produksjonsår stemplet 2002.

Takvindu på badrom 2.etg. og soverom 2.etg.

Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG2:

Risiko: Det registreres mindre råteskader i ytterdør til kjelleretasjen. Over halvparten av forventet levetid har passert for vinduer og ytterdører.

Konsekvens: Det bør etableres tilstrekkelig beslag for ytterdøren i kjeller, samt vurdere mindre reparasjoner av skadet trevirke.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner teknet med takstein, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen.

Merknader: Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres, det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, innvendig i 2.etg., kneloft og via loftstrapp.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose på takstein. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg., samt registreringer fra bakkeplan og kneloft.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da det registreres mose på takstein som bør fjernes, samt at undertaket har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Merknader: Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres, det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet.

Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra loftstrapp i himling. Kun inspisert fra trapp, da det ikke er etablert gulvplater over isolasjonen.

Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse, plattinger og balkong i trevirke.

Balkong med adkomst fra soverom i 2.etg. på ca. 3 m².

Platting ved inngangsparti med bjelkelag direkte på drenerende masser. Plattingen må rettes opp og krever utbedringer.

Terrasse i hagen med utgang fra stue 1.etg. eller trapp opp fra hagen. Terrassen og levegg bærer preg av manglende vedlikehold, utskiftninger av bord må påregnes.

Terrasse ved garasje.

TG3:

Risiko: Platting ved entré har store skjevheter og tydelige vannansamlinger grunnet regningsavvik og skjevheter i overflaten. Råte i bord for rekkverk og levegg ved terrasse.

Konsekvens: Plattingen må rettes opp og understøttes tilstrekkelig. Utskiftninger av bord i rekkverk og levegger ved terrassen må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel med downlights i himling.

Innredning med profilerte fronter og heldekkende benkeplate med servant og 1-greps blandebatteri. Avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Hjørnebadekar.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Avtrekk i himling og spalte under dørblad.

Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det bør etableres ett sprutsikkert glass mellom dør og badekar, da døren er plassert i rommets våtsone.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dette avviket.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det er målt fall til sluk, men det er målt avvik ved gulvflis mot døråpning med noe motfall registrert og ujevnhet på flislegging. Fall er derfor vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er avdekket hulrom/bom på overflatene.

TG2:

Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet noe motfall målt ved dør. Hulrom registrert ved noen gulvflis.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og badekar. Overvåk tilstanden grunnet alder.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra byggeår med synlig klemring av plast og bunnmembran mot sluk.

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom da våtsone uten å få unormale verdier.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Sluk er lite tilgjengelig under dusjkabinett.

Konsekvens: Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad 1.etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel med downlights i himling.

Innredning med profilerte fronter og heldekkende benkeplate med servant og 1-greps blandebatteri. Avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjhjørne.

- Gulvmontert toalett.

- Avtrekk i himling og spalte under dørblad.

Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dette avviket.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det er målt fall til sluk, men det er målt avvik ved gulvflis mot døråpning med noe motfall registrert og ujevnheter på flislegging. Fall er derfor vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

TG2:

Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet avvik på fallforhold mot sluk, samt manglende dreksåpning ved dusjhjørne.
Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og badekar. Overvåk tilstanden grunnet alder. Dreksåpning ved dusj bør etableres, slik at lekkasjevann leder mot sluk.

Merknader: Det kan være mindre avvik på fall som er vanskelig å oppdage ved stikkprøver på en befaring.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra byggeår med synlig klemring av plast og bunnmembran mot sluk.

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid.

Konsekvens: Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.3 Bad kjeller (hybel)**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Flislagte vegger og malt himling i betong.

Innredning med profilerte fronter og heldekkende benkeplate med servant og 1-greps blandebatteri. Avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjnisje med skyvedør.
- Gulvmontert toalett.
- Avtrekk på vegg, ingen spalte ved dørterskel.

Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Ingen spalte ved dørterskel.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dette avviket. Spalte ved dørblad bør etableres for å øke tilluft til rommet.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det er målt fall til sluk, men det er målt avvik på fallforhold mot sluk. Fall er derfor vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er avdekket hulrom/bom på overflatene.

TG2:

Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet avvik på fallforhold mot sluk, samt manglende dreksåpning ved dusjhjørne. Hulrom / bom er registrert.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og badekar. Overvåk tilstanden grunnet alder. Dreksåpning ved dusj bør etableres, slik at lekkasjevann leder mot sluk.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra byggeår med synlig klemring, men ingen synlig mansjett klemt i sluk da denne delen er dekket med flislim.

Det ble ikke utført fuktmåling eller boret hull i tilstøtende rom mot våtsone da våtsonen treffer mot yttervegg og vaskerom.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid.

Konsekvens: Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.4 Vaskerom kjeller (hoveddel)

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra byggeår med malte overflater på vegg og malt betong i himling.

- Utslagsvask

- Varmtvannsbereder

- Opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befæringsdatoen.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da det kun er naturlig ventilasjon på vegg.

Konsekvens: Det bør etableres mekanisk avtrekk.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall mot sluk er registrert, men det er avvik på fallforhold til sluk. Flisgulv med hulrom for deler av flisene.

TG2:

Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da våtrommet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet avvik på fallforhold mot sluk. Hulrom er registrert.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk. Overvåk tilstanden grunnet alder.

Merknader:**TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra byggeår med synlig klemring, men ingen synlig mansjett klemt i sluk da denne delen er dekket med flis og flislim.

Det ble ikke utført fuktmåling eller boret hull i tilstøtende rom mot våtsone da våtsone treffer mot yttervegg og bod. Rommet er kun brukt som vaskerom.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid.

Konsekvens: Det må påregnes å totalrenovere våtrommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.5 Vaskerom kjeller (hybel)**TG 2** 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vaskerom fra byggeår med malte overflater på vegg og malt betong i himling.

- Utslagsvask i benkeplate.
- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befarringsdatoen.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da det kun er naturlig ventilasjon på vegg og tett terskel ved døren.

Konsekvens: Det bør etableres mekanisk avtrekk, samt tilluft ved dørterskel.

Merknader:**TG 2** 7.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Ingen fall på gulv. Flisgulv med hulrom for deler av flisene.

TG2:

Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da våtrommet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende. Hulrom er registrert.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk. Overvåk tilstanden grunnet alder.

Merknader:**TG 3** 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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 ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk er ikke tilgjengelig. Antatt plassert under bereder.

Det ble ikke utført fuktmåling eller boret hull i tilstøtende rom mot våtsone da våtsone treffer mot yttervegg og bad. Rommet er kun brukt som vaskerom.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

TG3:

Risiko: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Antatt plassert under bereder.

Konsekvens: Sluket må være tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter fra byggeår. Sort benkeplate i stein. Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Fliser på vegg over benkeskap. Integrert ventilator med avtrekk ut. Komfyr, kokeplate, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Opplegg for kjøleskap.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG2:

Risiko: Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning.

Konsekvens: Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Merknader: På generelt grunnlag anbefales det å montere komfyrvakt over kokeplate og automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.

8.2 Kjøkken kjeller (hybel)

TG 2 8.2 Kjøkken kjeller (hybel)

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate i tre. Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Fliser på vegg over benkeskap. Integrert ventilator med avtrekk ut. Komfyr, kokeplate, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Opplegg for kjøleskap.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, foruten to punkter foran oppvaskkum på gulv. Årsak er ukjent.

TG2:

Risiko: Det ved to områder foran oppvaskkum indikasjon på fukt i overflaten til gulvet.

Konsekvens: Kjøkkenet fungerer med dette avviket. Kontroller om området foran oppvaskkum tørker opp over tid, dersom dette kun er i overflaten etter bruk av kjøkkenet.

Merknader: På generelt grunnlag anbefales det å montere komfyrvakt over kokeplate og automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke 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.

Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull i vegg mot terreng under trapp og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

Det ble målt etter fukt med elektroder i bunnsvill der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 6,9 vekt%.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Stoppekran er plassert i vaskerom hoveddel og fungerer etter hensikten.
Ledningsnett for vann i rør-i-rør systemer med fordelerstokker plassert i skap ved entré og vaskerom (hybel).
Noe rør av kobber fra byggeår.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.
Ingen vannmåler er montert for boligen i følge eier.

TG2

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da vann- og avløpsrørene har passert over halvparten av forventet levetid.
Konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom hoveddel, 198 liter fra 2003.
Varmtvannsbereder plassert på vaskerom hybel, 116 liter fra 2003.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da berederene har passert sin forventede levetid.
Konsekvens: Utskiftning bør påregnes på sikt grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilert bolig med avtrekk fra kjøkken og bad.
Vaskerom med kun naturlig ventilasjon.

Flexit motor for avtrekk plassert på loft.

Merknader: Da huset ble oppført var det ingen krav til ventilasjon slik som i nyere tid.

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 elektriske anlegget ble installert i 2003

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Sikringsskap plassert på vaskerom hoveddel og sikringsboks plassert på vaskerom hybel med automatsikringer. Kursfortegnelse på dør.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

Merknader: Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet elkontroll.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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 avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente byggetegninger, men tegningene stemmer ikke med dagens løsning.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Brannskille mellom enhetene er ikke dokumentert.

Utvendige rekkverk er ikke iht. dagens forskriftskrav. Tiltak må påregnes.

Garasjebygg er ikke godkjent for varig opphold selv om bygget er innredet.

Kjelleretasje har vinduer i bod og kjellerstue, bod mot kjellerstue er brukt som soveorm, men er tegnet inn som bod på godkjente tegninger. Vinduene i rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei grunnet åpningsmekanisme og manglende adkomst til vinduene grunnet høyde fra gulv.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko: Dreneringen har passert over halvparten av forventet levetid, samt manglende kantlist over dreneringsplate. Konsekvens: Kontroller tilstanden jevnlig, utbedringer bør påregnes på sikt grunnet alder.
1.3	Terrengforhold
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. Konsekvens: Eventuelle tiltak kan vurderes ved utbedring av terrasser og plattinger.
2.1	Yttervegger
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da det ikke registreres tilfredsstillende lufting eller musesperre ved inspeksjon i underkant av kledningen. Konsekvens: Kledning bør ha tilstrekkelig lufting for å unngå fukt bak kledningen over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Det registreres mindre råteskader i ytterdør til kjelleretasjen. Over halvparten av forventet levetid har passert for vinduer og ytterdører. Konsekvens: Det bør etableres tilstrekkelig beslag for ytterdøren i kjeller, samt vurdere mindre reparasjoner av skadet trevirke.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da det registreres mose på takstein som bør fjernes, samt at undertaket har passert over halvparten av forventet levetid. Konsekvens: Mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.
7.1.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det bør etableres ett sprutsikkert glass mellom dør og badekar, da døren er plassert i rommets våtsone. Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dette avviket.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet noe motfall målt ved dør. Hulrom registrert ved noen gulvflis. Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og badekar. Overvåk tilstanden grunnet alder.
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Sluk er lite tilgjengelig under dusjkabinett. Konsekvens: Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.
7.2.1	Bad 1.etg. Overflate vegger og himling
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dette avviket.
7.2.2	Bad 1.etg. Overflate gulv
	Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet avvik på fallforhold mot sluk, samt manglende dreksåpning ved dusjhjørne. Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og badekar. Overvåk tilstanden grunnet alder. Dreksåpning ved dusj bør etableres, slik at lekkasjevann leder mot sluk.
7.2.3	Bad 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Konsekvens: Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.
7.3.1	Bad kjeller (hybel) Overflate vegger og himling
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Ingen spalte ved dørterskel. Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dette avviket. Spalte ved dørblad bør etableres for å øke tilluft til rommet.
7.3.2	Bad kjeller (hybel) Overflate gulv
	Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet avvik på fallforhold mot sluk, samt manglende dreksåpning ved dusjhjørne. Hulrom / bom er registrert. Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og badekar. Overvåk tilstanden grunnet alder. Dreksåpning ved dusj bør etableres, slik at lekkasjevann leder mot sluk.
7.3.3	Bad kjeller (hybel) Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Konsekvens: Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.
7.4.1	Vaskerom kjeller (hoveddel) Overflate vegger og himling
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da det kun er naturlig ventilasjon på vegg. Konsekvens: Det bør etableres mekanisk avtrekk.
7.4.2	Vaskerom kjeller (hoveddel) Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da våtrommet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet avvik på fallforhold mot sluk. Hulrom er registrert. Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk. Overvåk tilstanden grunnet alder.
7.4.3	Vaskerom kjeller (hoveddel) Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Konsekvens: Det må påregnes å totalrenovere våtrommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.
7.5.1	Vaskerom kjeller (hybel) Overflate vegger og himling
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da det kun er naturlig ventilasjon på vegg og tett terskel ved døren. Konsekvens: Det bør etableres mekanisk avtrekk, samt tilluft ved dørterskel.
7.5.2	Vaskerom kjeller (hybel) Overflate gulv
	Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da våtrommet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende. Hulrom er registrert. Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk. Overvåk tilstanden grunnet alder.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	Risiko: Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning. Konsekvens: Kjøkkenet fungerer med dette avviket.
8.2	Kjøkken kjeller (hybel) Kjøkken kjeller (hybel)
	Risiko: Det ved to områder foran oppvaskkum indikasjon på fukt i overflaten til gulvet. Konsekvens: Kjøkkenet fungerer med dette avviket. Kontroller om området foran oppvaskkum tørker opp over tid, dersom dette kun er i overflaten etter bruk av kjøkkenet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da vann- og avløpsrørene har passert over halvparten av forventet levetid. Konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak.
10.2	Varmtvannsbereder
	Risiko: Tilstandsgrad vurderes da berederene har passert sin forventede levetid. Konsekvens: Utskiftning bør påregnes på sikt grunnet alder.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Risiko: Platting ved entré har store skjevheter og tydelige vannansamlinger grunnet regningsavvik og skjevheter i overflaten. Råte i bord for rekkverk og levegg ved terrasse. Konsekvens: Plattingen må rettes opp og understøttes tilstrekkelig. Utskiftninger av bord i rekkverk og levegger ved terrassen må påregnes. Prisvurdering er satt for utbedring av skadene, ikke utskiftning av hele deler.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.5.3	Vaskerom kjeller (hybel) Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Antatt plassert under bereder. Konsekvens: Sluket må være tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Prisvurdering er satt for flytting av bereder, slik at sluk er tilgjengelig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-