

Egenerklæring

Morskogvegen 680, 2092 MINNESUND

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Morskogvegen 680	Morskogvegen 680	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 7165447

Informasjon om selger

Selger

Al-Khadra, Ashraf Jamal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad- ferdigattest i 2022

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Inoventio Engineering As

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

senke vannpumpe

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABK Øviller AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2026

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny trykktank og trykkbrytter

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?



IVBK RØR AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

ny tilbygg , nytt tak-ny fasade, nye vinduer. Ferdigattest i 2022

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Inoventio Engineering AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Bolig har en små kjellere. Det kommer liten vann over fjell renner på flis gulve. Det finnes gammel sluk koble i avløprør i gulva som frakter vannet bort til septikk.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt arbeid. Elviat har vært på kontroll, og alle mangler er utbedret. Anlegget godkjent av Elvia.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tekoda elektro As

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

montering ny kurs for varmvannbredder og El-bil lader.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

BRB Elektro As

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannforsyning (brønn) og privar avløp septik (minirensanlegg)

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

montere minirensanlegg og ny avløprør. Ferdigattest. Vannrør på bad i 2014. ny senke vannpumpe i brønn i 2025.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MA bygg og vvs As

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmpepe kjøpt hos power og montert av Inselo.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varmepumpe tekniker As

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus tidligere på små kjeler. Det er gjort tiltak i form av netting der og på gråsteinsmur rundt i nedkant av panel rundt hele huset. Etter tiltakene har det vært musefritt.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råteskade på 5 stk panelbord på gavlvegg ble byttet.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2016

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg. Ferdigattest i 2022.



24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Inovetio Engineering As

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2016

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

bygge terrasse selv.

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2014

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Bygge terrasse selv og montering av glassrekkverk i terrassen ble gjort av Vestfold bygg og rekkverk AS i 2017

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51652017

Egenerklærings skjema

Name

Ashraf Jamal Al-khadra

Date

2026-05-05

Identification



Ashraf Jamal Al-khadra



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ashraf Jamal Al-khadra

05/05-2026
11:26:21

BankID OIDC
High



Adresse

Morskogvegen 680, 2092 MINNESUND

Dato for energimerking

14.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295782

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

151714749

Gårdsnummer

195

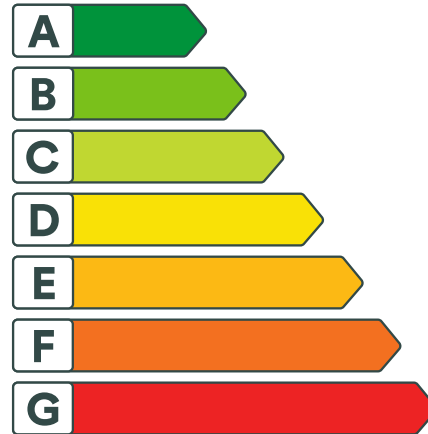
Bruksnummer

16

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1919

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

270,0 m²

Oppvarmet bruksareal

270,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

197,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

236,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

63 756 kWh



Morskogvegen 680, 2092 MINNESUND



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Morskogvegen 680, 2092 MINNESUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Morskogvegen 680

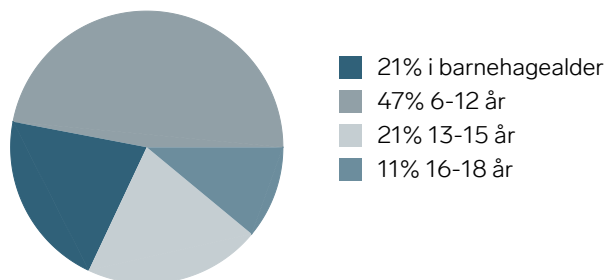
Offentlig transport

🚶 Ulvin gård Linje 434	4 min 🚶 0.4 km
🚏 Tangen Buss, tog	16 min 🚏 18 km
🚶 Tangen stasjon Linje RE10, RE11	16 min 🚏 18 km
✈ Oslo Gardermoen	29 min 🚏

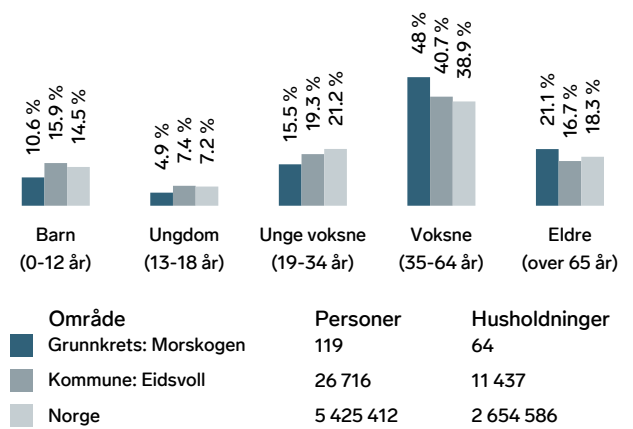
Skoler

Langset skole (1-7 kl.) 124 elever, 11 klasser	10 min 🚶 12.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	20 min 🚶 18.6 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	21 min 🚶 24.6 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	20 min 🚶 18.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	30 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

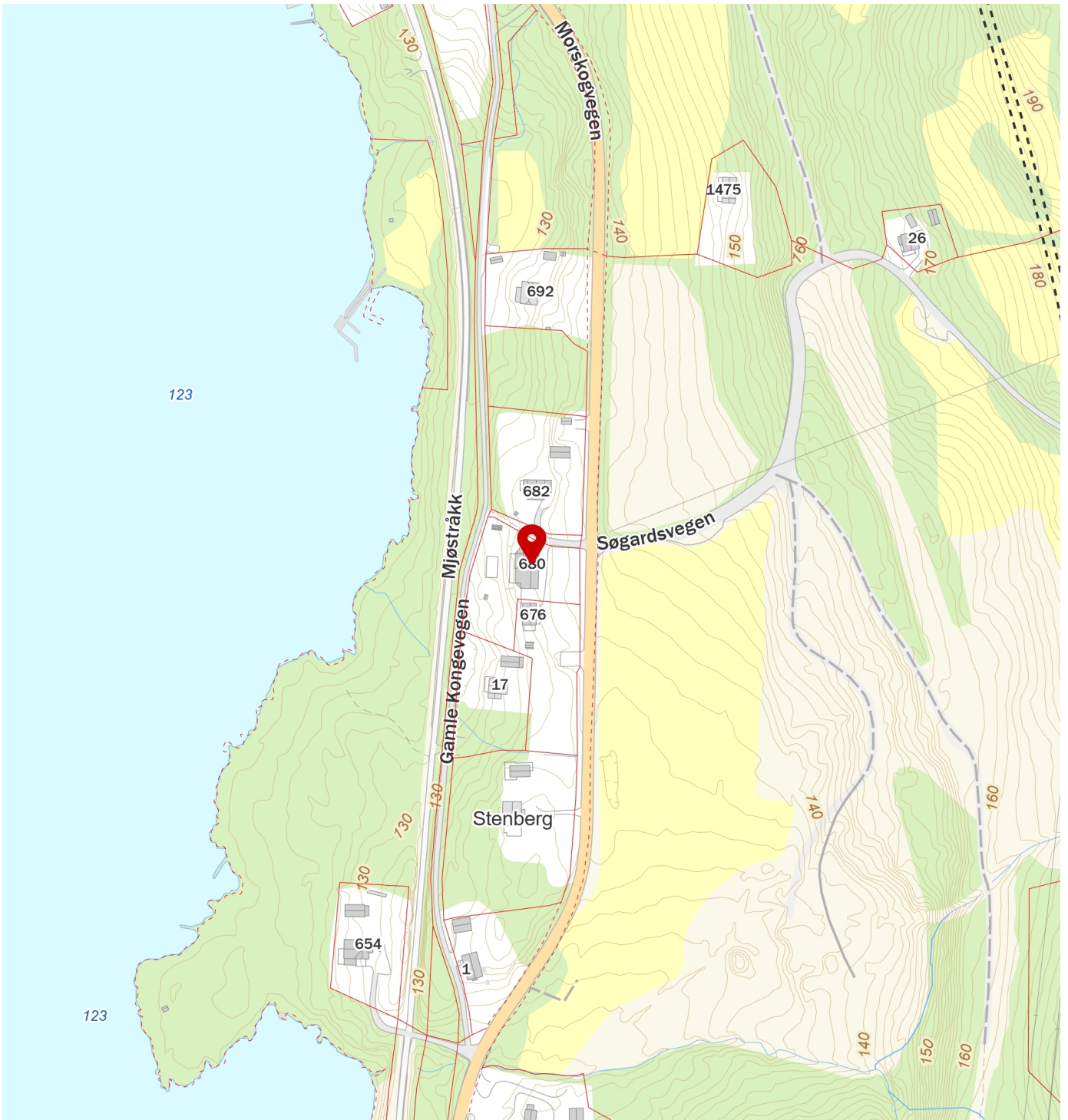
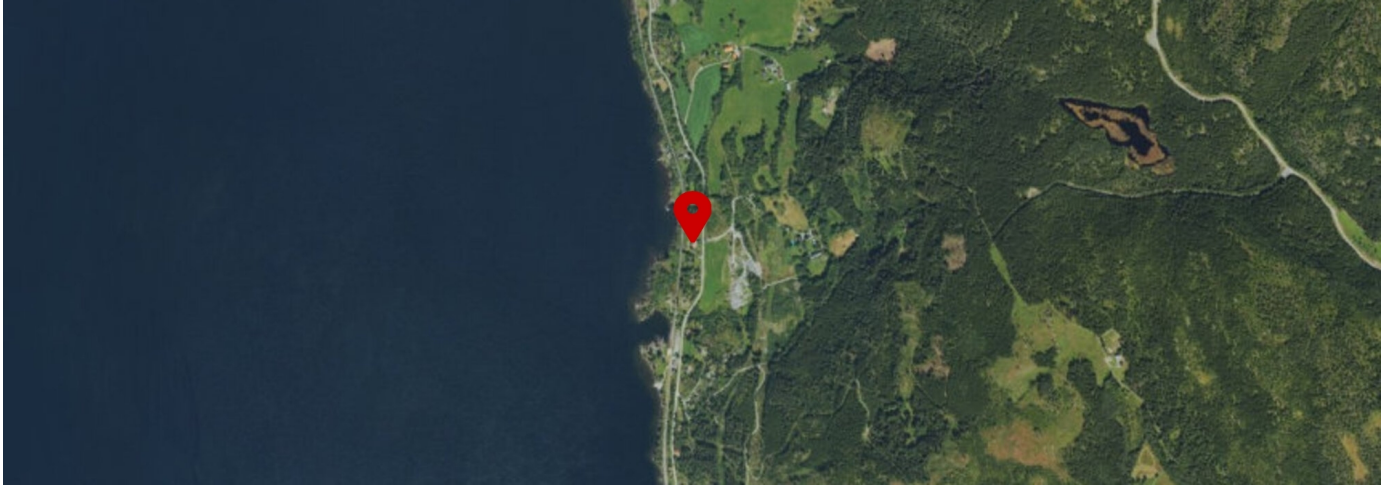
Espa barnehage (1-5 år) 23 barn	10 min 🚶 11.6 km
Stensby barnehage (0-5 år) 51 barn	11 min 🚶 11.8 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	14 min 🚶 19 km

Dagligvare

Kiwi Minnesund Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 8.3 km
Coop Extra Hammerås PostNord	14 min 🚶 18.5 km

Sport

⚽ Kvernhusbråthen ball-løkke Ballspill	6 min 🚶 5.3 km
⚽ Minnesund Idrettspark Fotball, friidrett	8 min 🚶 8.2 km
🏊 FRES Fitness Tangen	16 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	20 min 🚶



EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Morskogvegen 680, 2092 Eidsvoll



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
4	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
7	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 Byggforskeren 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 godkjenningmyndigheter.

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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 overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:195, Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Ashraf Jamal Al-Khadra og Mariola Wodzic
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2 209 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Spredt boligbebyggelse, nåværende og LNRF ID 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12323.04 i 2025
Forsikringsforhold:	Storebrand forsikring
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1919

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 30.04.2026

Oppholdsvær/sol og 12 plussgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem 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 bygnings sakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver: Ashraf Jamal Al-Khadra**Tilstede under befaringen:** Ashraf Jamal Al-Khadra**Fuktmåler benyttet:** MMS3 PROTIMETER**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med gruset ankomstområdet, opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i ca 1919 over 2 plan og kjeller, tilbygg oppført i 2016. Huset har saltak tekket med takstein og metallplater, støpt fundament til grunn under deler av huset, grunnmur i støpt betong og LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen ble vurdert å være i god stand og greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet, men det ble avdekket behov for enkelte strakstiltak på befaringsdagen. 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 osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet varmekabler på bad og på kjøkken i 1.etasje, varmepumpe på loftstue og peisovn i stue i 1.etasje, panelovn i kjelleretasjen og på bad i 2.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Hjemmelshaver av boligen (kommunale opplysninger) 30.04.2026
- Feierappor 23.04.2024
- Egenerklærings skjema 27.05.2026
- Godkjente byggetegninger 12.10.2021
- Ferdigattest for tilbygg/ombygging av bolig 05.01.2022
- Avslutt tilsynssak 21.03.2022
- Samsvarserklæring utført av Tekoda Elektor AS 22.05.2023
- Samsvarserklæring utført av BRB Elektro AS 30.05.2024 og 25.07.2025
- Radonrapport 22.02.2014
- Gjennomføringsplan 24.11.2016

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

Vegger: Fliser, malte plater, malt trepanel og malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips og malte plater.

Gulv: Fliser og laminat.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bod 1, bod 2, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, spisestue, peisestue, tv-stue og soverom 4.

Merk at rom som bad, kjøkken og rom under terreng (underetasjen) ikke er vurdert her, men omtales i egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, med merker etter tidligere veggfester og bilder som er naturlig å forvente ut fra alder og bruk. TG1

Gulv i boligen vurderes å være i grei stand, men det er noen glipper i stuelaminaten, en løs laminatlamell i stuen og noe knirk i gulvet i andre etasje. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på laminatgulvene, kombinert med bevegelser i underlaget og naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet. Glipper i skjøter og løs laminatlamell kan også tyde på noe bevegelse eller slitasje i låsesystemet.

Risiko: Glipper og løs laminatlamell kan utvikle seg videre ved fortsatt belastning og kan føre til økt slitasje eller skade på flere bord. Knirk i gulvet i andre etasje kan indikere bevegelser i gulvkonstruksjonen eller underlaget, og forholdet kan forverres over tid.

Konsekvens: Forholdene kan medføre redusert brukskomfort og et noe svekket estetisk inntrykk. Dersom utviklingen fortsetter, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av skadde gulvdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å feste eller skifte den løse laminatlamellen, samt vurdere lokal utbedring av glipper i stuelaminaten. Knirk i gulvet i andre etasje bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Tiltakene anbefales utført som vedlikehold for å hindre videre slitasje og bevare gulvets funksjon og utseende, utført av en fagperson.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskiller er ikke vurdert eller fått tilstandsgrad.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for slike elementer.

Risiko: Dette kan gi øke risiko for skjulte skader, skeivheter og annet vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få en fagperson til å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt minirensanlegg oppført i 2024
- Ny senke vannpumpe oppført i 2025
- Ny varmtvannsbereder i 2026
- Elbillader i 2025
- Tilkobling av kurs til bereder i 2026 og tilkobling til minirensanlegg i 2024
- Montering av glassrekkverk på terrassen i 2016
- Oppføring av terrasse i 2016

Hjemmelshaver opplyser videre at det er gjort utbedringer av avvik som ble avdekket på befaringsdagen, og at dette ble utført i etterkant. Se beskrivelse under de enkelt punktene lenger ned i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende 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	120			28
1.etasje	168			99
SUM BYGNING	288	0	0	127
SUM BRA	288			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

288 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bad 1, soverom 1, bod 1, bod 2, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, spisestue, kjøkken, peisestue, tv-stue, soverom 4 og bad 2.

BRA-e:

0 m2.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 288 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bad 1, soverom 1, bod 1, bod 2, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, spisestue, kjøkken, peisestue, tv-stue, soverom 4 og bad 2.

BRA-e: 0 m2.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 288 m2.

2.etasje: Gang med trapp, bad 1, soverom 1, bod 1, bod 2, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, spisestue, kjøkken, peisestue, tv-stue, soverom 4 og bad 2.

TBA: 127 m2.

2.etasje: Takterrasse.

1.etasje: Terrasse 1 og terrasse 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.26 m - 2.44 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.25 m - 2.97 m.

Kjelleretasjen har arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. Det er derfor viktig å merke seg at disse arealene ikke regnes som måleverdige ved oppmåling av boligens areal.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at fritliggende brakke i ble oppmålt på befaringsdagen.

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Parkering på gruset eiendomstomt.

Frittliggende brakke er en sekundærbygning og er ikke satt tilstandsgrad på, beskrevet eller oppmålt, 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.

30/05/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

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

Grunnmur i støpt betong fra byggeår og grunnmur i LECA fra 2016.

Deler av dreneringen fra byggeår og deler fra 2016.

Det ble målt forhøyede fuktverdier på det flislagte gulvet i kjelleren, med synlig fukt fra fjellårer og fuktmerker på flisene. Det er kun synlig knotteplast på deler av grunnmuren, og det finnes noen setningssprekker, riss og avflassing av malingsoverflaten på grunnmuren. TG3

Årsak: Forholdet skyldes mangelfull eller sviktende drenering og fuktsikring mot grunnmur, kombinert med fuktpåvirkning fra fjellgrunn og vannårer i terrenget. Begrenset synlig knotteplast, setningssprekker, riss og avflassing på grunnmuren tyder på langvarig fuktbelastning og bevegelser i konstruksjonen.

Risiko: Vedvarende fuktinntrenging kan føre til økt nedbrytning av grunnmur, gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Det er også risiko for videre utvikling av saltutslag, avflassing, sprekkdannelser og et dårligere innneklima i kjelleretasjen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov knyttet til drenering, fuktsikring, reparasjon av grunnmur og eventuelt utskifting av berørte overflater og konstruksjoner i kjelleren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadeomfanget øke over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare omfanget av fuktproblemene og vurdere dreneringsforholdene rundt grunnmuren. Det anbefales tiltak som forbedret drenering og fuktsikring, reparasjon av setningssprekker og riss, samt utbedring av skadet overflate på grunnmuren og eventuelle berørte deler av kjellerkonstruksjonen.

Merknader:

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 1.2 Kryppekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Kryppekjeller med tilkomst via vindu under terrassen.

Kryppekjeller er kun inspisert innvendig i fra veggluke.

Årsak: Deler av kryppekjeller er trang og har lav takhøyde noe som vanskeliggjorde inspeksjon.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskiftning.

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

Kryppekjelleren vurderes å være forenlig med alder og ingen synlige avvik fra veggluken. Men det avdekkes det ikke ligger fuktsperre/plast mot grunn.

Årsak: Manglende fuktsperre mot grunnen skyldes trolig at kryppekjelleren er utført etter eldre byggeskikk, hvor plast eller annen fuktsperre mot grunn ikke alltid ble etablert. Selv om det ikke er registrert synlige avvik fra veggluken, innebærer dette at konstruksjonen er mer utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra grunnen.

Risiko: Fravær av fuktsperre mot grunn kan gi økt risiko for oppfukning i kryppekjelleren, med fare for kondens, muggsopp, råteskader og redusert kvalitet på bjelkelag og øvrige bygningsdeler over tid. Risikoen øker særlig ved høy grunnfuktighet og begrensede uttørkingsforhold.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for fremtidige tiltak dersom det utvikles fuktproblemer i kryppekjelleren. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette føre til skader på trekonstruksjoner, dårligere inneklimate og økte vedlikeholds- eller utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere etablering av fuktsperre/plast mot grunn i kryppekjelleren for å redusere fuktbelastningen. Det anbefales også jevnlig kontroll av kryppekjelleren, og ved tegn til fukt, lukt eller biologiske skader bør forholdet undersøkes nærmere av fagperson.

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 til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år

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

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ved visuell inspeksjon vurderes terrenget på forsiden av som skrånet, med motfall mot grunnmur. Ved begge gavlveggen er tomten skrånende, og stedvis er det motfall mot grunnmuren, spesielt der terrenget skråner. TG2 Årsak: Manglende eller utilstrekkelig etablering av fall fra grunnmur ut mot terreng ved bygging, samt naturlig terrengformasjon med motfall inn mot grunnmur.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og vannansamling mot grunnmur, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på utvendig fuktsikring.

Konsekvens: Mulige skader på grunnmur og fuktsikring, med risiko for behov for utbedring og kostnader til reparasjon dersom fuktproblemer oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmur, samt å overvåke området for tegn til fukt eller vannansamling.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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 stående malt/beiset trepanel fra 2016 og fra eldre dato.

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspeksjon fra bakkeplan.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Det ble oppdaget råteskadet panelbord på gavlveggen og terrassen under befaringen, men huseier har skiftet ut de skadede panelbordene etter befaringstidspunktet. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Ytterkledningen mangler lufting på enkelte steder av den eldre delen av boligen, og museband mangler på den nyere delen. Panelbordene har mange tørrsprekker, buler og er solbleket. TG2

Årsak: Manglende lufting på deler av den eldre kledningen skyldes eldre byggeskikk og utilstrekkelig ventilering bak kledningen. At musebånd mangler på den nyere delen skyldes mangelfull avslutning ved underkant av kledningen. Tørrsprekker, buler og solbleking i panelbordene skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid.

Risiko: Mangelfull lufting øker risikoen for fuktoppbygging bak kledningen, som igjen kan føre til råte- og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende musebånd gir risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr i luftespalten eller konstruksjonen. Oppsprukne og deformerte panelbord gir i tillegg økt fare for videre nedbrytning og redusert værbeskyttelse.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid på kledningen, behov for utskifting av skadde bord og i verste fall skader på bakvegg eller trekonstruksjoner dersom fukt får utvikle seg over tid. Manglende musebånd kan også føre til skadedyrproblemer med påfølgende skade og behov for rengjøring eller utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å etablere tilfredsstillende lufting der dette mangler på den eldre delen av boligen, samt montere musebånd på den nyere delen. Kledningen bør vaskes grundig og gis nødvendig overflatebehandling. Skadde, bulene og sterkt oppsprukne panelbord bør skiftes ut ved behov. Tiltakene bør vurderes og utføres av fagperson for å sikre en varig og riktig løsning.

Deler av ytterkledningen er montert nærmere enn 10 cm fra grunnen og står for nær grunnen. TG2

Årsak: Deler av ytterkledningen er montert for lavt mot terreng, noe som ofte skyldes eldre utførelse, terrengheving over tid eller at anbefalt avstand mellom kledning og bakken ikke er ivaretatt ved oppføring eller senere endringer.

Risiko: Når kledningen står nærmere enn 10 cm fra grunnen, øker risikoen for fukttoppsug, sprutbelastning fra nedbør og snøpåvirkning. Dette gir også økt fare for råteskader, soppvekst og redusert uttørking i nedre del av kledningen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på ytterkledningen, behov for utskifting av nederste bord og i verste fall fuktskader på underliggende konstruksjoner dersom problemet får utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å sørge for tilstrekkelig avstand mellom terreng og ytterkledning, minimum 10 cm. Dette kan innebære justering av terreng eller utskifting/tilpasning av nedre del av kledningen. Skadde eller fuktpåvirkede bord bør kontrolleres og skiftes ved behov.

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 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags og 3-lags isoleringsglass produsert i 2012.

Ytterdør med glassfelt og malt overflate produsert i 2012.

Innvendige dører glatt behandlet overflate produsert i 2012.

- Malte dørgerikter
- Malte fotlister
- Lakkerte terskler

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

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

Det ble gjennomført en enkel funksjonstest av noen vinduer og dører. Det er fuktskader på vindusforing og gerikt på badet i 2. etasje, ettersom vinduet er plassert i dusjsonen. TG2 Vinduer og dører vurderes ellers å være forelig med alder og bruk.

Årsak: Fuktskadene på vindusforing og gerikt på badet i 2. etasje skyldes at vinduet er plassert i dusjsonen og dermed er utsatt for direkte vannsprut og høy fuktbelastning.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt oppsvelling, deformasjon og nedbrytning på vindusforing, gerikter og tilstøtende bygningsdeler. Det er også risiko for skjulte fuktskader og begynnende råte dersom forholdet får utvikle seg over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon på vinduet, behov for utskifting av skadde bygningsdeler og økte kostnader til utbedring dersom fuktskaden brer seg. I tillegg kan badets bygningsmessige kvalitet og levetid bli redusert.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å undersøke omfanget av fuktskadene rundt vinduet nærmere. Skadde vindusforinger og gerikter anbefales å skiftes ut, og det anbefales vurderes tiltak for å beskytte vinduet mot videre vannsprut, for eksempel med egnet skjerming eller tetting. Videre anbefales det at forholdet vurderes og utbedres av fagperson.

På befaringsdagen ble det avdekket at baderomsdøren butter mot gulvet og har sprekkdannelser nederst. Hjemmelshaver opplyser om at baderomsdøren er nå kappet og tilpasset mot gulv, noe som ble utført etter befaringstidspunktet. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Merknader:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

EIERSKIFTERAPPORT™



4. Tak

TG 3 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 tekket med takstein fra ukjent år og metallplater fra 2016.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2016.

Konstruksjonen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taksteinen har mye mosevekster og det mangler snøfangere på yttertaket med metallplater. TG3
Årsak: Mosevekst på taksteinen skyldes langvarig fuktpåvirkning, skyggefulle forhold og naturlig aldring av taktekingen. Manglende snøfangere på tak med metallplater skyldes mangelfull sikring av takflaten mot snørå. Risiko: Mose på taksteinen kan holde på fukt og over tid bidra til frostskafer, svekket takteking og økt slitasje. Manglende snøfangere gir betydelig risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan medføre fare for personskader.

Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert levetid på taktekingen, behov for vedlikehold eller utskifting av skadde takstein, samt økt fare for uhell og skader som følge av ras fra taket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne mose fra takflaten og kontrollere taktekingen for eventuelle skader eller slitasje. Videre anbefales det å montere snøfangere på takflater med metallplater for å hindre snørå og ivareta sikkerheten. Tiltakene bør utføres av kvalifisert fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater 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 flere årganger

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertak tekket med takstein fra ukjent år og metallplater fra 2016 og undertak i trekonstruksjon fra flere årganger.

Teglskorstein fra byggeår og peisovn fra 2012.

Inspeksjon ble tatt fra bakkeplan og på krypeloft.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Dette innebærer at det kan være vanskelig å oppdage eventuelle fuktskader før de har utviklet seg over tid, da det er begrenset tilgang for inspeksjon og vedlikehold. Lukkede konstruksjoner med skråtak gir ofte lite mulighet for lufting, noe som øker risikoen for kondens og opphopning av fukt i konstruksjonen.

Etter inspeksjon av undertaket ble en underplate tatt ned, og under takplatene ble det oppdaget at det var skrudd skruer inn i dampsperran i undertaket. TG3

Årsak: Skruer som er ført inn i dampsperran under takplatene skyldes feil utførelse ved montering av undertak eller innvendig himling. Dette innebærer at dampsperrans tetthet er punktert og dermed ikke ivaretar sin funksjon som forutsatt.

Risiko: Punktering av dampsperran øker risikoen for at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor det kan oppstå kondens, fuktskader, muggvekst og råte. Dette kan over tid svekke både isolasjonsevne og konstruksjonens bestandighet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre skjulte fuktskader i undertak og takkonstruksjon, redusert levetid på bygningsdelene og behov for omfattende utbedringer dersom skaden har utviklet seg over tid. Risikoen vurderes som alvorlig, da skadene ofte skjer skjult og kan være kostnadskrevenende å reparere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget av punkteringene og eventuelle følgeskader i takkonstruksjonen. Videre bør dampsperran repareres eller skiftes der den er skadet, og feilmonterte innfestinger må utbedres slik at konstruksjonen igjen blir luft- og fuktett.

Skorstein og peisovn vurderes å være forenlig med alder og bruk. Se mer informasjon under tilleggsopplysninger nederst i rapporten.

Vedovn og ildsted:

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

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

Merknader:

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

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

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

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

Bilde viser under takplaten på loftet.

EIERSKIFTERAPPORT™

**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i loftstue i 2. etasje.

Inspeksjonen ble utført inne på kryploftet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke er mulighet for inspeksjon på den eldre delen av boligen.

Loftkonstruksjonen vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 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 som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA:

Takterrasse på 28 m² med adkomst via loftstue i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkshøyde på 97 cm.

Terrasse nr 1 på 44 m² med adkomst via stuer i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Terrasse nr 2 på 55 m² med adkomst via hagen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Det ble avdekket råteskadet panelbord på rekkverket på takterrassen under befaringen, og hjemmelshaver opplyser at det råteskadede panelbordet er blitt skiftet ut etter befaringstidspunktet. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Terrassebordene har mye tørrsprekker, noe grønske og avflassing av maling på overflaten. TG2

Årsak: Tørrsprekker i terrassebordene skyldes normalt aldring, uttørking og langvarig eksponering for sol og vær. Grønske på overflaten kommer ofte av fuktige forhold og begrenset opptørking, mens avflassing av maling skyldes slitasje, værpåvirkning og behov for vedlikehold.

Risiko: Oppsprukne terrassebord og avflasset overflatebehandling gir økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Grønske kan også gjøre overflaten glatt ved fuktig vær, noe som øker faren for å skli.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid på terrassebordene, behov for hyppigere vedlikehold og i noen tilfeller utskifting av skadde bord.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rengjøre terrassen grundig, fjerne grønske og løs maling, samt utføre nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende sprekkdannelser eller skader bør vurderes skiftet ut ved behov, utført av en fagperson.

Merknader:

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

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

Terrasser og balkonger skal ha et fall på minst 1:50 (2%).



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra ukjent år inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speilskap
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og glassbyggervegg
- WC på sokkel
- Elektrisks baderomsvifte, se punkt 10.5
- Panelovn

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

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Veggfliser og tak/himling vurderes å være fra eldre dato er forenlig med bruk. Vinduet på badet er plassert i dusjsjonen og har fuktskader på gerikt og vindusforing. TG2

Årsak: Veggfliser og tak/himling fremstår som eldre overflater med naturlig alder- og bruksslitasje. Fuktskadene på gerikt og vindusforing skyldes at vinduet er plassert i dusjsjonen og dermed utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av vindusforing, gerikt og tilstøtende bygningsdeler.

Det er også risiko for skjulte fuktskader, soppvekst og redusert levetid på materialene rundt vinduet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde materialer rundt vinduet og eventuelt mer omfattende utbedringer dersom fukt har trengt videre inn i konstruksjonen. Badets bygningsmessige kvalitet og levetid kan dermed bli redusert.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke omfanget av fuktskadene nærmere og skifte ut skadde gerikter og vindusforinger ved behov. Det bør også vurderes tiltak for å beskytte vinduet bedre mot vannbelastning i dusjsjonen. Videre anbefales det å følge opp overflatene på badet med normalt vedlikehold, og la fagperson vurdere behovet for ytterligere utbedringer.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser fra ukjent år.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer eller mindre i vater. Sokkelen rundt dusjonen hindrer eventuelt lekkasjevann i å nå sluket. Gulvflisene vurderes å være forenlig med alder og bruk, men har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Manglende tilfredsstillende fall mot sluk skyldes trolig utførelsesfeil eller senere oppbygning av gulvet uten at fallforholdene er ivarettatt. At høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskel er mer eller mindre i vater, samt at sokkelen rundt dusjonen hindrer eventuelt lekkasjevann i å nå sluket, viser at gulvkonstruksjonen ikke leder vannet slik den skal. Gulvflisene har i tillegg nådd en alder hvor slitasje og svekket funksjon må påregnes.

Risiko: Utilstrekkelig fall og hindret vannavrenning øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller ledes mot områder uten sikker avrenning til sluk. Dette kan medføre økt belastning på overflater og underliggende membran, og gir risiko for fuktinntrenging, lekkasjer og skjulte skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet, økt sannsynlighet for vannskader og behov for mer omfattende utbedringer dersom lekkasje eller fuktskader oppstår. Siden gulvflisene også har passert forventet levetid, må det påregnes økt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å få våtrommet nærmere vurdert av fagperson for å kartlegge fallforhold, membranløsning og eventuelt skadeomfang. Det anbefales vurderes utbedring av gulvets fall mot sluk og løsning rundt dusjonen slik at vann ledes sikkert til sluket. På grunn av alder og funksjonssvikt anbefales det også vurderes rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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 ikke 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er synlig smøremembran i sluket med ingen synlig mansjett under klemring i sluket. Det er ukjent når membranen ble utført, men hjemmelshaver opplyser at det ble gjort en vurdering av badet i forbindelse med søknaden om tilbygget i 2016. Det er imidlertid ikke gjennomført noen uavhengig kontroll av badet. Det er ukjent om det ligger membran under hele baderomsgulvet. TG2

Årsak: Synlig smøremembran i sluket uten synlig mansjett under klemringen kan skyldes eldre eller ufagmessig utførelse, eller at løsningen er etablert uten dokumentert slukmansjett. Det er samtidig usikkerhet knyttet til når membranen er utført, om den er ført sammenhengende i hele gulvet, og om utførelsen tilfredsstillende kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Risiko: Manglende synlig mansjett og usikker oppbygning av membranløsningen øker risikoen for at overgangen mellom sluk og membran ikke er tilstrekkelig tett. Dette kan medføre skjulte lekkasjer og fuktinntrenging i gulvkonstruksjonen over tid, særlig ved langvarig vannbelastning.

Konsekvens: Forholdet kan føre til skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, redusert levetid på våtrommet og behov for mer omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår. Manglende uavhengig kontroll og usikkerhet rundt membranens utførelse gjør også at badets tekniske tilstand fremstår uavklart.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å få våtrommet nærmere undersøkt av fagperson for å avklare hvordan membranløsningen er utført, særlig rundt sluk og i gulvkonstruksjonen for øvrig. Ved mangelfull eller usikker utførelse bør det påregnes utbedring eller rehabilitering av våtrommet for å sikre en tett og forskriftsmessig løsning.

Det ble ikke boret hull fra det tilstøtende rommet til badet for å måle fukt i bunnsvillen under befaringen, fordi rørrinnføringen går gjennom etasjeskillet.

Årsak: Rørrøreringen er plassert slik at risikoen for skade på vannrør er høy ved hulboring, og det er derfor valgt å ikke gjennomføre dette tiltaket.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil og fuktskader som ikke kan avdekkes uten ytterligere undersøkelser.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført en nærmere undersøkelse av veggkonstruksjonen av fagperson for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**7.2 Bad i 1.etasje****TG 1** 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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2016 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Badekar med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- Vegghengt bidé
- WC med innebygd systerne
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Elektrisks baderomsvifte, se punkt 10.5

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

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 7.2.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2016.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt med ett motfall på 10 mm. Ellers vurderes gulvflisene å være forenlig med alder og bruk. TG3

Årsak: Det utilfredsstillende fallet skyldes feil eller mangler ved oppbyggingen av gulvet, hvor overflaten ikke er utført slik at vann ledes mot sluket. At høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen viser et motfall på 10 mm, indikerer at gulvet heller feil vei i stedet for mot sluket.

Risiko: Motfall på gulv i våtrom gir høy risiko for at vann blir stående eller ledes bort fra sluket og mot dørterskel eller andre utsatte områder. Dette øker faren for lekkasje, fuktinntrenging og skjulte skader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre vannansamling på gulvet, redusert funksjon i våtrommet og betydelig økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Dette vurderes som et alvorlig avvik og kan føre til omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge oppbyggingen av gulv og membran. Det må påregnes utbedring av fallforholdene slik at gulvet får korrekt helning mot sluk. På grunn av avvikets alvorlighetsgrad bør tiltak prioriteres.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-% (ingen utslag).

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

Merknader:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vanninstallasjonen er fra 2016

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Fliser.

Kjøkken fra ukjent år inneholder:

- Kjøkkeninnredning med ulike løsninger, laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og frittstående kombikjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk, se punkt 10.2

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

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

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

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere å utføre nærmere undersøkelser ved åpning eller demontering av sokkelen, gjort av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring hvis det oppdages avvik som ikke ble avdekket under befaringstidspunktet.

Vegger, tak/himling og gulv vurderes å være forenlig med alder og bruk. Kjøkkeninnredning har stedvis merker og noen hakk som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Årsak: Merker og hakk i kjøkkeninnredningen skyldes normal alder- og bruksslitasje over tid, som følge av daglig bruk og belastning på overflater og fronter.

Risiko: Forholdet innebærer i hovedsak lav teknisk risiko, men videre slitasje kan føre til økt overflateskade og redusert estetisk kvalitet.

Konsekvens: Kjøkkeninnredningen kan fremstå med noe redusert visuelt uttrykk og brukspreg, men forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for normal funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere normalt vedlikehold og eventuell lokal utbedring av merker og hakk ved behov.

Merknader:

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™



9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Ubehandlet trepanel.

Tak/himling: Ubehandlet trepanel.

Under inspeksjonen ble det oppdaget betydelig fuktopptrekk i kjellerveggene, svertesopp på panelkledning. TG3 Årsak: Forholdet skyldes vedvarende fuktbelastning i kjellerveggene, sannsynligvis som følge av mangelfull drenering. Svertesopp på panelkledningen oppstår typisk der fuktigheten over tid er høy og luftutskiftningen er for dårlig. Manglende lufting gjennom veggventiler forverrer uttørkingsforholdene.

Risiko: Det kan gi økt risiko for videre fuktinntrenging og oppfukning av kjellerkonstruksjonen, med påfølgende utvikling av mer svertesopp, muggsopp, råte og dårlig inneklimate. Vedvarende fukt kan også gi svekkelse av materialer og økt fare for skjulte skader i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende skadeutvikling i kjellervegger og innvendige overflater, redusert brukbarhet av kjellerarealene og behov for større utbedringer. I tillegg kan inneklimate bli negativt påvirket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget av fuktproblemene og årsaken til disse. Det anbefales å vurderes tiltak som forbedret drenering og fuktsikring utvendig og sanering av svertesopp, utført av fagperson.

Det ble også oppdaget råteskade i tretrappen og manglende lufting på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser at skaden er utbedret med nytt trevirke og etablert naturlig ventilering via veggventil, noe som ble gjort etter tidspunktet for befaringen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

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 drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

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

**TG 3** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Fliser.

Det er synlig fuktopptak i flisefugene og i synlige fjell. Det er bom under fliser og sprekker i enkelte fliser i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet skyldes fuktinntrenging fra grunnen og underliggende fjell, noe som gir fuktopptak i flisefuger og synlige fjellpartier. Bom under flisene og sprekkdannelser tyder også på manglende vedheft, bevegelser i underlaget og langvarig fuktbelastning.

Risiko: Det er høy risiko for videre oppfuktning og nedbrytning av gulvkonstruksjonen. Fukt og løse fliser kan føre til ytterligere sprekkdannelser, avskalling, sopp-/muggvekst og redusert funksjon i gulvoverflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen. Dersom fuktproblematikken vedvarer, kan skadeomfanget øke og gi redusert brukbarhet, dårligere inneklimate og høyere utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget av fuktinntrenging og årsaken til denne. Løse og sprukne fliser bør utbedres, og det må vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen fra grunnen og underliggende fjell. Det må påregnes større utbedringer dersom årsaken ligger i konstruksjon eller mangelfull fuktsikring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på flisegulvet. 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 målt forhøyede fuktverdier på fliselagt gulv, og det er synlig fuktopptak i den synlige delen av fjellet i kjelleretasjen. TG3

Årsak: De forhøyede fuktverdiene i det flislagte gulvet og synlig fuktopptak i den synlige delen av fjellet skyldes sannsynligvis fuktinntrenging fra grunnen og underliggende fjell. Dette tyder på at kjellerkonstruksjonen er utsatt for vedvarende fuktbelastning, enten som følge av utilstrekkelig fuktsikring, manglende tettesjikt eller naturlig fuktvandring fra terrenget.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning gir høy risiko for videre oppfukning av gulvkonstruksjonen, nedbrytning av overflater og utvikling av muggsopp, svertesopp eller andre fuktrelaterte skader. Det er også risiko for forringet innelima og svekket brukskvalitet i kjelleretasjen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulv og eventuelt tilstøtende konstruksjoner dersom fuktproblemet vedvarer. Over tid kan dette gi økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader, samt redusert verdi og brukbarhet av arealene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget av fuktproblemene og avklare årsaken til fuktopptaket. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen fra grunnen og fjellet, samt eventuelle utbedringer av gulvkonstruksjonen og fuktsikringen i kjelleretasjen.

Hjemmelshaver opplyser at det er montert panelovn i kjelleretasjen, etablert naturlig ventilasjon via veggventil, og at det finnes et sluk i gulvet som tiltak mot vedvarende fuktproblemer i kjelleretasjen. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette anses som en provisorisk løsning på dreneringssituasjonen rundt boligen og er ikke en fullgod og godkjent løsning.

Merknader:

Se punkt 1.1 drenering.

EIERSKIFTERAPPORT™

**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad i 2.etasje
- WC med innebygd sisterner i 1.etasje
- Sluk på begge bad og i kjelleretasjen
- Stoppekran plassert på vegg i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad i 1.etasje
- Utekran

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI

Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

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

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

år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012 og en fra eldre dato

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 197 L plassert i kjelleretasjen fra 2012.

OSO varmtvannsbereder på 120 L plassert under kjøkkenbenk fra eldre dato.

Varmtvannsberedere er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsberedere har passert mer en halparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan fører til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet varmekabler på bad og på kjøkken i 1.etasje, varmepumpe på loftstue og peisovn i stue i 1.etasje, panelovn i kjelleretasjen og på bad i 2.etasje.

Varmekabler, varmepumpe og peisen er ikke funksjonstestet, så det er ukjent om de fungerer som forutsatt. Hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesting av varmesentraler er ikke et krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget om det avdekkes skjult avvik og mangler.

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 varmepumpe er 12 - 15 år.

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

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

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom veggventiler, baderomsvifte på begge bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det oppdaget at det manglet veggventiler i 2. etasje og ventilasjon på badet samt manglende ventilasjon i kjelleretasjen. Hjemmelshaver opplyser at det etter befaringen er installert veggventiler i 2. etasje og baderomsvifte på begge bad, og etablert naturlig ventilering via veggventil i kjelleretasjen, noe som ble utført i etterkant av befaringstidspunktet. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Kjøkkenventilatoren har oversteget sin forventede levetid, men ble vurdert til å ha greit avtrekk på tidspunktet for befaring.

Årsak: Kjøkkenventilatoren har nådd eller passert forventet teknisk levetid som følge av normal aldring og bruk over tid. Selv om avtrekket fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet, må det påregnes økt slitasje på motor og komponenter.

Risiko: Eldre kjøkkenventilatorer har økt risiko for redusert funksjon, driftsstans og svakere osoppfang over tid. Dette kan gi dårligere ventilasjon ved matlaging og økt belastning på overflater og innemiljø.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting på kortere sikt dersom funksjonen svekkes. Ved redusert avtrekk kan det også oppstå mer matos, fukt og fettavleiringer i kjøkkenet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp ventilatoren med jevnlig rengjøring og normalt vedlikehold, samt å være oppmerksom på eventuelle tegn til redusert funksjon eller støy. Utskifting bør påregnes ved svikt eller dersom ønsket standard tilsier oppgradering.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

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

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Det elektriske anlegget ble installert i flere år ganger.

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 sikringskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 18 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger avslutt tilsynssak 21.03.2022, samsvarserklæring utført av Tekoda Elektor AS 22.05.2023 og samsvarserklæring utført av BRB Elektro AS 30.05.2024 og 25.07.2025.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere sløkkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

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

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. 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, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

Innvendige og utvendige rekkverk og håndrekk etter dagens forskrifter: Det mangler håndrekk på den ene siden av begge utvendige trapper, det mangler rekkverk og håndrekk i steintrappen (granitt-trinn) ned til hagen, samt at det mangler rekkverk på deler av terrassen på nedre del av hagen. I tillegg er rekkverket på takterrassen 95 cm, som er lavere enn kravet på 1 meter.

Årsak: Manglende håndrekk og rekkverk skyldes trolig at utvendige trapper, terrasser og takterrasse er utført etter eldre byggeskikk eller ikke er oppgradert i tråd med dagens forskriftskrav. For lav rekkverkshøyde på takterrassen tyder på at eksisterende løsning ikke oppfyller dagens minstekrav til sikkerhet.

Risiko: Manglende håndrekk og rekkverk kan gi økt risiko for fallulykker i de utvendige trappene, i granitt-trappen ned til hagen og fra terrassearealer med høydeforskjell. For lavt rekkverk på takterrassen gir redusert personsikkerhet, særlig for barn, eldre og andre brukere med behov for ekstra støtte.

Konsekvens: Forholdene kan føre til personskader ved normal bruk av trapper, terrasse og takterrasse, og eiendommen oppfyller ikke dagens forventede sikkerhetsnivå på disse punktene. Dette kan også medføre behov for oppgradering ved videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndrekk på begge sider av de utvendige trappene der dette mangler, etablere rekkverk og håndrekk i steintrappen ned til hagen, samt komplettere rekkverk på de delene av terrassen i nedre hage som mangler sikring. Rekkverket på takterrassen anbefales forhøyes til minimum 1,0 meter, og alle tiltak bør prosjekteres og utføres av fagperson i samsvar med gjeldende forskriftskrav, utført av en fagperson.

Under befaringen ble det oppdaget at teglskorsteinen er kledd inn på en eller flere sider. Alle fire sidene må være tilgjengelige for inspeksjon for å avdekke eventuelle sprekker. Det er ikke lov å bruke kledning, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Årsak: Innkledning av skorstein er utført uten hensyn til krav om synlig og tilgjengelig tegloverflaten for inspeksjon.

Risiko: Skjulte sprekker eller skader i skorsteinen kan ikke avdekkes, med økt risiko for brann og lekkasje av røyk eller gasser.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert brannsikkerhet, pålegg om utbedring og begrensninger i bruk av ildsted/skorstein.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne innkledning slik at alle sider av skorsteinen blir tilgjengelige for inspeksjon i henhold til gjeldende forskriftskrav og gjennomføre tilsyn fra det lokale brann- og feiervesenet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygnings sakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringsstidspunktet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	<p>Krypkjelleren vurderes å være forenlig med alder og ingen synlige avvik fra veggluken. Men det avdekkes det ikke ligger fuktspærre/plast mot grunn.</p> <p>Årsak: Manglende fuktspærre mot grunnen skyldes trolig at krypkjelleren er utført etter eldre byggeskikk, hvor plast eller annen fuktspærre mot grunn ikke alltid ble etablert. Selv om det ikke er registrert synlige avvik fra veggluken, innebærer dette at konstruksjonen er mer utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra grunnen.</p> <p>Risiko: Fravær av fuktspærre mot grunn kan gi økt risiko for oppfukning i krypkjelleren, med fare for kondens, muggsopp, råteskader og redusert kvalitet på bjelkelag og øvrige bygningsdeler over tid. Risikoen øker særlig ved høy grunnfuktighet og begrensede uttørkingsforhold.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for fremtidige tiltak dersom det utvikles fuktproblemer i krypkjelleren. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette føre til skader på trekonstruksjoner, dårligere innelima og økte vedlikeholds- eller utbedringskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere etablering av fuktspærre/plast mot grunn i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen. Det anbefales også jevnlig kontroll av krypkjelleren, og ved tegn til fukt, lukt eller biologiske skader bør forholdet undersøkes nærmere av fagperson.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Ved visuell inspeksjon vurderes terrenget på forsiden av som skrånet, med motfall mot grunnmur. Ved begge gavlveggen er tomten skrånende, og stedvis er det motfall mot grunnmuren, spesielt der terrenget skråner. TG2</p> <p>Årsak: Manglende eller utilstrekkelig etablering av fall fra grunnmur ut mot terreng ved bygging, samt naturlig terrengformasjon med motfall inn mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og vannansamling mot grunnmur, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på utvendig fuktsikring.</p> <p>Konsekvens: Mulige skader på grunnmur og fuktsikring, med risiko for behov for utbedring og kostnader til reparasjon dersom fuktproblemer oppstår.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmur, samt å overvåke området for tegn til fukt eller vannansamling.</p>
2.1	Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledningen mangler lufting på enkelte steder av den eldre delen av boligen, og museband mangler på den nyere delen. Panelbordene har mange tørrsprekker, buler og er solbleket. TG2

Årsak: Manglende lufting på deler av den eldre kledningen skyldes eldre byggeskikk og utilstrekkelig ventilering bak kledningen. At musebånd mangler på den nyere delen skyldes mangelfull avslutning ved underkant av kledningen. Tørrsprekker, buler og solbleking i panelbordene skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid.

Risiko: Mangelfull lufting øker risikoen for fuktopphopning bak kledningen, som igjen kan føre til råte- og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende musebånd gir risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr i luftespalten eller konstruksjonen. Oppsprukne og deformerte panelbord gir i tillegg økt fare for videre nedbrytning og redusert værbeskyttelse.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid på kledningen, behov for utskifting av skadde bord og i verste fall skader på bakvegg eller trekonstruksjoner dersom fukt får utvikle seg over tid. Manglende musebånd kan også føre til skadedyrproblemer med påfølgende skade og behov for rengjøring eller utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å etablere tilfredsstillende lufting der dette mangler på den eldre delen av boligen, samt montere musebånd på den nyere delen. Kledningen bør vaskes grundig og gis nødvendig overflatebehandling. Skadde, bulene og sterkt oppsprukne panelbord bør skiftes ut ved behov. Tiltakene bør vurderes og utføres av fagperson for å sikre en varig og riktig løsning.

Deler av ytterkledningen er montert nærmere enn 10 cm fra grunnen og står for nær grunnen. TG2

Årsak: Deler av ytterkledningen er montert for lavt mot terreng, noe som ofte skyldes eldre utførelse, terrengheving over tid eller at anbefalt avstand mellom kledning og bakken ikke er ivarettatt ved oppføring eller senere endringer.

Risiko: Når kledningen står nærmere enn 10 cm fra grunnen, øker risikoen for fuktoppsug, sprutbelastning fra nedbør og snøpåvirkning. Dette gir også økt fare for råteskader, soppvekst og redusert uttørring i nedre del av kledningen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre forkortet levetid på ytterkledningen, behov for utskifting av nederste bord og i verste fall fuktskader på underliggende konstruksjoner dersom problemet får utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å sørge for tilstrekkelig avstand mellom terreng og ytterkledning, minimum 10 cm. Dette kan innebære justering av terreng eller utskifting/tilpasning av nedre del av kledningen. Skadde eller fuktpåvirkede bord bør kontrolleres og skiftes ved behov.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble gjennomført en enkel funksjonstest av noen vinduer og dører. Det er fuktskader på vindusforing og gerikt på badet i 2. etasje, ettersom vinduet er plassert i dusjsonen. TG2 Vinduer og dører vurderes ellers å være forelig med alder og bruk.

Årsak: Fuktskadene på vindusforing og gerikt på badet i 2. etasje skyldes at vinduet er plassert i dusjsonen og dermed er utsatt for direkte vannsprut og høy fuktbelastning.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt oppsvelling, deformasjon og nedbrytning på vindusforing, gerikter og tilstøtende bygningsdeler. Det er også risiko for skjulte fuktskader og begynnende råte dersom forholdet får utvikle seg over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon på vinduet, behov for utskifting av skadde bygningsdeler og økte kostnader til utbedring dersom fuktskaden brer seg. I tillegg kan badets bygningsmessige kvalitet og levetid bli redusert.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å undersøke omfanget av fuktskadene rundt vinduet nærmere. Skadde vindusforinger og gerikter anbefales å skiftes ut, og det anbefales vurderes tiltak for å beskytte vinduet mot videre vannsprut, for eksempel med egnet skjerming eller tetting. Videre anbefales det at forholdet vurderes og utbedres av fagperson.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Terrassebordene har mye tørrsprekker, noe grønske og avflassing av maling på overflaten. TG2</p> <p>Årsak: Tørrsprekker i terrassebordene skyldes normalt aldring, uttørring og langvarig eksponering for sol og vær. Grønske på overflaten kommer ofte av fuktige forhold og begrenset opptørring, mens avflassing av maling skyldes slitasje, værpåvirkning og behov for vedlikehold.</p> <p>Risiko: Oppsprukne terrassebord og avflasset overflatebehandling gir økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Grønske kan også gjøre overflaten glatt ved fuktig vær, noe som øker faren for å skli.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid på terrassebordene, behov for hyppigere vedlikehold og i noen tilfeller utskifting av skadde bord.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rengjøre terrassen grundig, fjerne grønske og løs maling, samt utføre nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende sprekkdannelse eller skader bør vurderes skiftet ut ved behov, utført av en fagperson.</p>
7.1.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling
	<p>Veggfliser og tak/himling vurderes å være fra eldre dato er forenlig med bruk. Vinduet på badet er plassert i dusjsonen og har fuktskader på gerikt og vindusforing. TG2</p> <p>Årsak: Veggfliser og tak/himling fremstår som eldre overflater med naturlig alder- og bruksslitasje. Fuktskadene på gerikt og vindusforing skyldes at vinduet er plassert i dusjsonen og dermed utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av vindusforing, gerikt og tilstøtende bygningsdeler. Det er også risiko for skjulte fuktskader, soppvekst og redusert levetid på materialene rundt vinduet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde materialer rundt vinduet og eventuelt mer omfattende utbedringer dersom fukt har trengt videre inn i konstruksjonen. Badets bygningsmessige kvalitet og levetid kan dermed bli redusert.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke omfanget av fuktskadene nærmere og skifte ut skadde gerikter og vindusforinger ved behov. Det bør også vurderes tiltak for å beskytte vinduet bedre mot vannbelastning i dusjsonen. Videre anbefales det å følge opp overflatene på badet med normalt vedlikehold, og la fagperson vurdere behovet for ytterligere utbedringer.</p>
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer eller mindre i vater. Sokkelen rundt dusjsonen hindrer eventuelt lekkasjevann i å nå sluket. Gulvflisene vurderes å være forenlig med alder og bruk, men har passert sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Manglende tilfredsstillende fall mot sluk skyldes trolig utførelsesfeil eller senere oppbygning av gulvet uten at fallforholdene er ivaretatt. At høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskel er mer eller mindre i vater, samt at sokkelen rundt dusjsonen hindrer eventuelt lekkasjevann i å nå sluket, viser at gulvkonstruksjonen ikke leder vannet slik den skal. Gulvflisene har i tillegg nådd en alder hvor slitasje og svekket funksjon må påregnes.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig fall og hindret vannavrenning øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller ledes mot områder uten sikker avrenning til sluk. Dette kan medføre økt belastning på overflater og underliggende membran, og gir risiko for fuktinntrenging, lekkasjer og skjulte skader i konstruksjonen over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet, økt sannsynlighet for vannskader og behov for mer omfattende utbedringer dersom lekkasje eller fuktskader oppstår. Siden gulvflisene også har passert forventet levetid, må det påregnes økt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få våtrommet nærmere vurdert av fagperson for å kartlegge fallforhold, membranløsning og eventuelt skadeomfang. Det anbefales vurderes utbedring av gulvets fall mot sluk og løsning rundt dusjsonen slik at vann ledes sikkert til sluket. På grunn av alder og funksjonssvikt anbefales det også vurderes rehabilitering av gulvkonstruksjonen.</p>
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Det er synlig smøremembran i sluket med ingen synlig mansjett under klemring i sluket. Det er ukjent når membranen ble utført, men hjemmelshaver opplyser at det ble gjort en vurdering av badet i forbindelse med søknaden om tilbygget i 2016. Det er imidlertid ikke gjennomført noen uavhengig kontroll av badet. Det er ukjent om det ligger membran under hele baderomsgulvet. TG2</p> <p>Årsak: Synlig smøremembran i sluket uten synlig mansjett under klemringen kan skyldes eldre eller ufagmessig utførelse, eller at løsningen er etablert uten dokumentert slukmansjett. Det er samtidig usikkerhet knyttet til når membranen er utført, om den er ført sammenhengende i hele gulvet, og om utførelsen tilfredsstillende kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.</p> <p>Risiko: Manglende synlig mansjett og usikker oppbygning av membranløsningen øker risikoen for at overgangen mellom sluk og membran ikke er tilstrekkelig tett. Dette kan medføre skjulte lekkasjer og fuktinntrenging i gulvkonstruksjonen over tid, særlig ved langvarig vannbelastning.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, redusert levetid på våtrommet og behov for mer omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår. Manglende uavhengig kontroll og usikkerhet rundt membranens utførelse gjør også at badets tekniske tilstand fremstår uavklart.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å få våtrommet nærmere undersøkt av fagperson for å avklare hvordan membranløsningen er utført, særlig rundt sluk og i gulvkonstruksjonen for øvrig. Ved mangelfull eller usikker utførelse bør det påregnes utbedring eller rehabilitering av våtrommet for å sikre en tett og forskriftsmessig løsning.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Vegger, tak/himling og gulv vurderes å være forenlig med alder og bruk. Kjøkkeninnredning har stedvis merker og noen hakk som er å forvente utifra alder og bruk. TG2</p> <p>Årsak: Merker og hakk i kjøkkeninnredningen skyldes normal alder- og bruksslitasje over tid, som følge av daglig bruk og belastning på overflater og fronter.</p> <p>Risiko: Forholdet innebærer i hovedsak lav teknisk risiko, men videre slitasje kan føre til økt overflateskade og redusert estetisk kvalitet.</p> <p>Konsekvens: Kjøkkeninnredningen kan fremstå med noe redusert visuelt uttrykk og brukspreg, men forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for normal funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere normalt vedlikehold og eventuell lokal utbedring av merker og hakk ved behov.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Varmtvannsberedere er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.</p> <p>Varmtvannsberedere har passert mer en halparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan føre til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.</p> <p>Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Kjøkkenventilatoren har oversteget sin forventede levetid, men ble vurdert til å ha greit avtrekk på tidspunktet for befaring.</p> <p>Årsak: Kjøkkenventilatoren har nådd eller passert forventet teknisk levetid som følge av normal aldring og bruk over tid. Selv om avtrekket fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet, må det påregnes økt slitasje på motor og komponenter.</p> <p>Risiko: Eldre kjøkkenventilatorer har økt risiko for redusert funksjon, driftsstans og svakere osoppfang over tid. Dette kan gi dårligere ventilasjon ved matlaging og økt belastning på overflater og innemiljø.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting på kortere sikt dersom funksjonen svekkes. Ved redusert avtrekk kan det også oppstå mer matos, fukt og fettavleiringer i kjøkkenet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp ventilatoren med jevnlig rengjøring og normalt vedlikehold, samt å være oppmerksom på eventuelle tegn til redusert funksjon eller støy. Utskifting bør påregnes ved svikt eller dersom ønsket standard tilsier oppgradering.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Det ble målt forhøyede fuktverdier på det flislagte gulvet i kjelleren, med synlig fukt fra fjellårer og fuktmerker på flisene. Det er kun synlig knotteplast på deler av grunnmuren, og det finnes noen setningssprekker, riss og avflassing av malingsoverflaten på grunnmuren. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes mangelfull eller sviktende drenering og fuksikring mot grunnmur, kombinert med fuktpåvirkning fra fjellgrunn og vannårer i terrenget. Begrenset synlig knotteplast, setningssprekker, riss og avflassing på grunnmuren tyder på langvarig fuktbelastning og bevegelser i konstruksjonen.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktinntrenging kan føre til økt nedbrytning av grunnmur, gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Det er også risiko for videre utvikling av saltutslag, avflassing, sprekkdannelse og et dårligere inneklima i kjelleretasjen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov knyttet til drenering, fuksikring, reparasjon av grunnmur og eventuelt utskifting av berørte overflater og konstruksjoner i kjelleren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadeomfanget øke over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare omfanget av fuktproblemene og vurdere dreneringsforholdene rundt grunnmuren. Det anbefales tiltak som forbedret drenering og fuksikring, reparasjon av setningssprekker og riss, samt utbedring av skadet overflate på grunnmuren og eventuelle berørte deler av kjellerkonstruksjonen.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Taksteinen har mye mosevekster og det mangler snøfangere på yttertaket med metalplatter. TG3</p> <p>Årsak: Mosevekst på taksteinen skyldes langvarig fuktpåvirkning, skyggefulle forhold og naturlig aldring av taktekingen. Manglende snøfangere på tak med metallplater skyldes mangelfull sikring av takflaten mot snøras.</p> <p>Risiko: Mose på taksteinen kan holde på fukt og over tid bidra til frostskafer, svekket takteking og økt slitasje. Manglende snøfangere gir betydelig risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan medføre fare for personskader.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert levetid på taktekingen, behov for vedlikehold eller utskifting av skadde takstein, samt økt fare for uhell og skader som følge av ras fra taket.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne mose fra takflaten og kontrollere taktekingen for eventuelle skader eller slitasje. Videre anbefales det å montere snøfangere på takflater med metallplater for å hindre snøras og ivareta sikkerheten. Tiltakene bør utføres av kvalifisert fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>Etter inspeksjon av undertaket ble en underplate tatt ned, og under takplatene ble det oppdaget at det var skrudd skruer inn i dampsperran i undertaket. TG3</p> <p>Årsak: Skruer som er ført inn i dampsperran under takplatene skyldes feil utførelse ved montering av undertak eller innvendig himling. Dette innebærer at dampsperrans tetthet er punktert og dermed ikke ivaretar sin funksjon som forutsatt.</p> <p>Risiko: Punktering av dampsperran øker risikoen for at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor det kan oppstå kondens, fuktskader, muggvekst og råte. Dette kan over tid svekke både isolasjonsevne og konstruksjonens bestandighet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre skjulte fuktskader i undertak og takkonstruksjon, redusert levetid på bygningsdelene og behov for omfattende utbedringer dersom skaden har utviklet seg over tid. Risikoen vurderes som alvorlig, da skadene ofte skjer skjult og kan være kostnadskrevenende å reparere.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget av punkteringene og eventuelle følgeskader i takkonstruksjonen. Videre bør dampsperran repareres eller skiftes der den er skadet, og feilmonterte innfestinger må utbedres slik at konstruksjonen igjen blir luft- og fuktett.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt med ett motfall på 10 mm. Ellers vurderes gulvflisene å være forenlig med alder og bruk. TG3</p> <p>Årsak: Det tilfredsstillende fallet skyldes feil eller mangler ved oppbyggingen av gulvet, hvor overflaten ikke er utført slik at vann ledes mot sluket. At høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen viser et motfall på 10 mm, indikerer at gulvet heller feil vei i stedet for mot sluket.</p> <p>Risiko: Motfall på gulv i våtrom gir høy risiko for at vann blir stående eller ledes bort fra sluket og mot dørterskel eller andre utsatte områder. Dette øker faren for lekkasje, fuktinntrenging og skjulte skader i gulv- og veggkonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre vannansamling på gulvet, redusert funksjon i våtrommet og betydelig økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Dette vurderes som et alvorlig avvik og kan føre til omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge oppbyggingen av gulv og membran. Det må påregnes utbedring av fallforholdene slik at gulvet får korrekt helning mot sluk. På grunn av avvikets alvorlighetsgrad bør tiltak prioriteres.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater
	<p>Under inspeksjonen ble det oppdaget betydelig fuktopptrekk i kjellerveggene, svertesopp på panelkledning. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes vedvarende fuktbelastning i kjellerveggene, sannsynligvis som følge av mangelfull drenering. Svertesopp på panelkledningen oppstår typisk der fuktigheten over tid er høy og luftutskiftningen er for dårlig. Manglende lufting gjennom veggventiler forverrer uttørkingsforholdene.</p> <p>Risiko: Det kan gi økt risiko for videre fuktinntrenging og oppfukning av kjellerkonstruksjonen, med påfølgende utvikling av mer svertesopp, muggsopp, råte og dårlig inneklime. Vedvarende fukt kan også gi svekkelse av materialer og økt fare for skjulte skader i vegg- og gulvkonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende skadeutvikling i kjellervegger og innvendige overflater, redusert brukbarhet av kjellerarealene og behov for større utbedringer. I tillegg kan inneklimateet bli negativt påvirket.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget av fuktproblemene og årsaken til disse. Det anbefales å vurderes tiltak som forbedret drenering og fuktsikring utvendig og sanering av svertesopp, utført av fagperson.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	<p>Det er synlig fuktopptak i flisefugene og i synlige fjell. Det er bom under fliser og sprekker i enkelte fliser i kjelleretasjen. TG3</p> <p>Årsak: Forholdet skyldes fuktinntrenging fra grunnen og underliggende fjell, noe som gir fuktopptak i flisefuger og synlige fjellpartier. Bom under flisene og sprekkdannelser tyder også på manglende vedheft, bevegelser i underlaget og langvarig fuktbelastning.</p> <p>Risiko: Det er høy risiko for videre oppfukning og nedbrytning av gulvkonstruksjonen. Fukt og løse fliser kan føre til ytterligere sprekkdannelser, avskalling, sopp-/muggvekst og redusert funksjon i gulvoverflaten.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen. Dersom fuktproblematikken vedvarer, kan skadeomfanget øke og gi redusert brukbarhet, dårligere inneklime og høyere utbedringskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget av fuktinntrenging og årsaken til denne. Løse og sprukne fliser bør utbedres, og det må vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen fra grunnen og underliggende fjell. Det må påregnes større utbedringer dersom årsaken ligger i konstruksjon eller mangelfull fuktsikring.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det ble målt forhøyede fuktverdier på flislagt gulv, og det er synlig fuktopptak i den synlige delen av fjellet i kjelleretasjen. TG3

Årsak: De forhøyede fuktverdiene i det flislagte gulvet og synlig fuktopptak i den synlige delen av fjellet skyldes sannsynligvis fuktinntrenging fra grunnen og underliggende fjell. Dette tyder på at kjellerkonstruksjonen er utsatt for vedvarende fuktbelastning, enten som følge av utilstrekkelig fuktsikring, manglende tettesjikt eller naturlig fuktvandring fra terrenget.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning gir høy risiko for videre oppfukning av gulvkonstruksjonen, nedbrytning av overflater og utvikling av muggsopp, svertesopp eller andre fuktrelaterede skader. Det er også risiko for forringet inneklime og svekket brukskvalitet i kjelleretasjen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer av gulv og eventuelt tilstøtende konstruksjoner dersom fuktproblemet vedvarer. Over tid kan dette gi økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader, samt redusert verdi og brukbarhet av arealene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget av fuktproblemene og avklare årsaken til fuktopptaket. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen fra grunnen og fjellet, samt eventuelle utbedringer av gulvkonstruksjonen og fuktsikringen i kjelleretasjen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Eidsvoll kommune

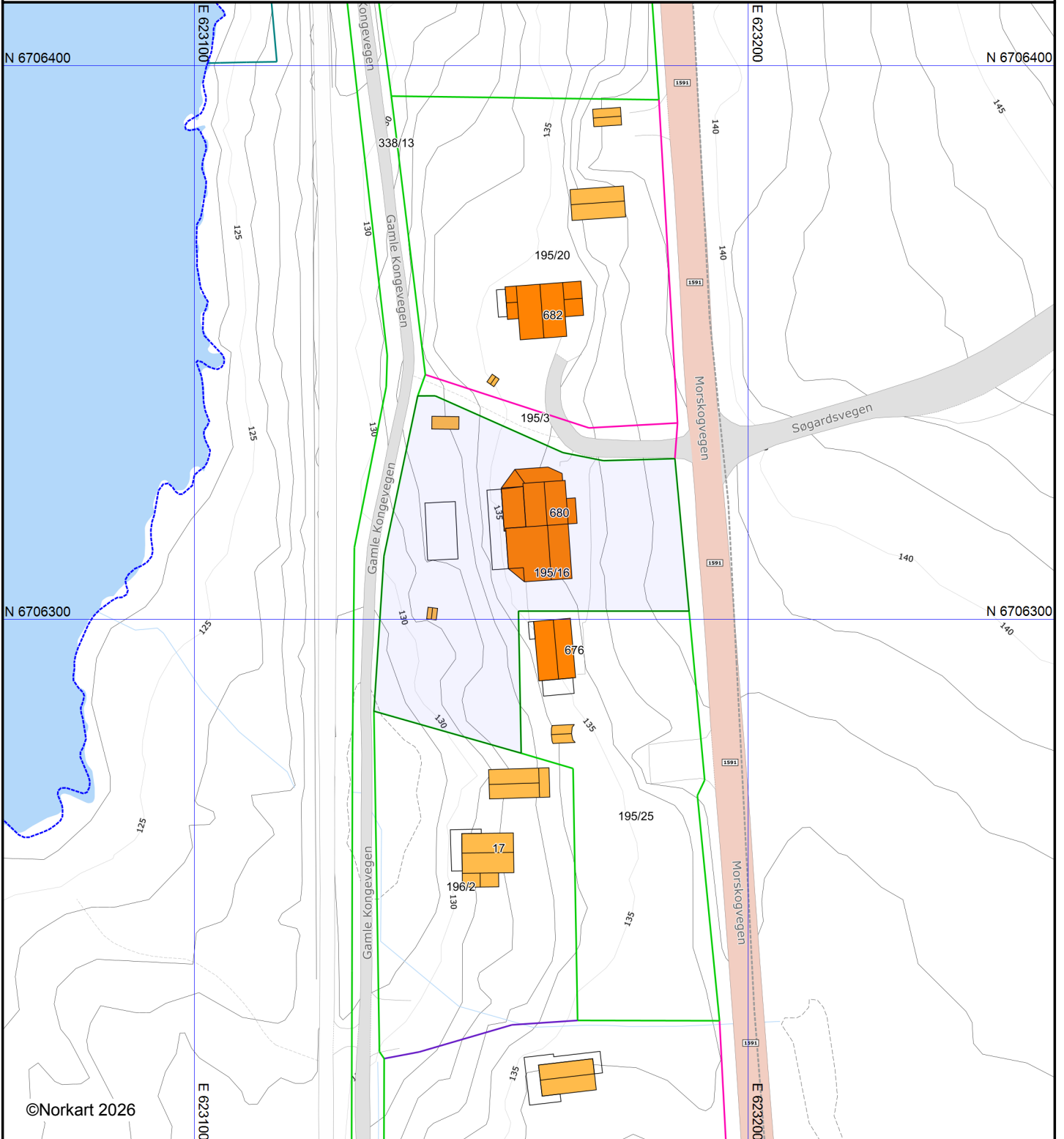
Grunnkart

Eiendom: 195/16
Adresse: Morskogvegen 680
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsg. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsg. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punktfeste | Vannledning |
| Overvannsledning | Kum | Hydrant | Spillvannsledning |
| Avløp felles | Sluk | | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Inoventio Architecture & Engineering AS
Myrvollveien 10
1415 OPPEGÅRD

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/7673 - 6	Endre Sandland	05.01.2022

Gbnr. 195/16 - Morskogvegen 680 - Ferdigattest for tilbygg/ombygging av bolig.

Ansvarlig søker: Inoventio Architecture & Engineering AS

Tiltakshaver: Ashraf Jamal Al-Khadra

Vedtak:

Ferdigattest for tilbygg/ombygging av eksisterende bolig gis i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 23.12.21.

Rammetillatelse ble gitt 14.11.13.

Igangsettingstillatelse ble gitt 03.06.14.

Endringstillatelse for takterrasse/terrasse mot vest og våtrom ble gitt 03.06.16.

Endringstillatelse for tilbygg mot nord ble gitt 23.11.16.

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket, tilfredstiller gjeldende krav i byggt teknisk forskrift.

Tilsyn:

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Klageadgang:

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Ashraf Jamal Al-Khadra

Bertramjordet 3

1251

OSLO



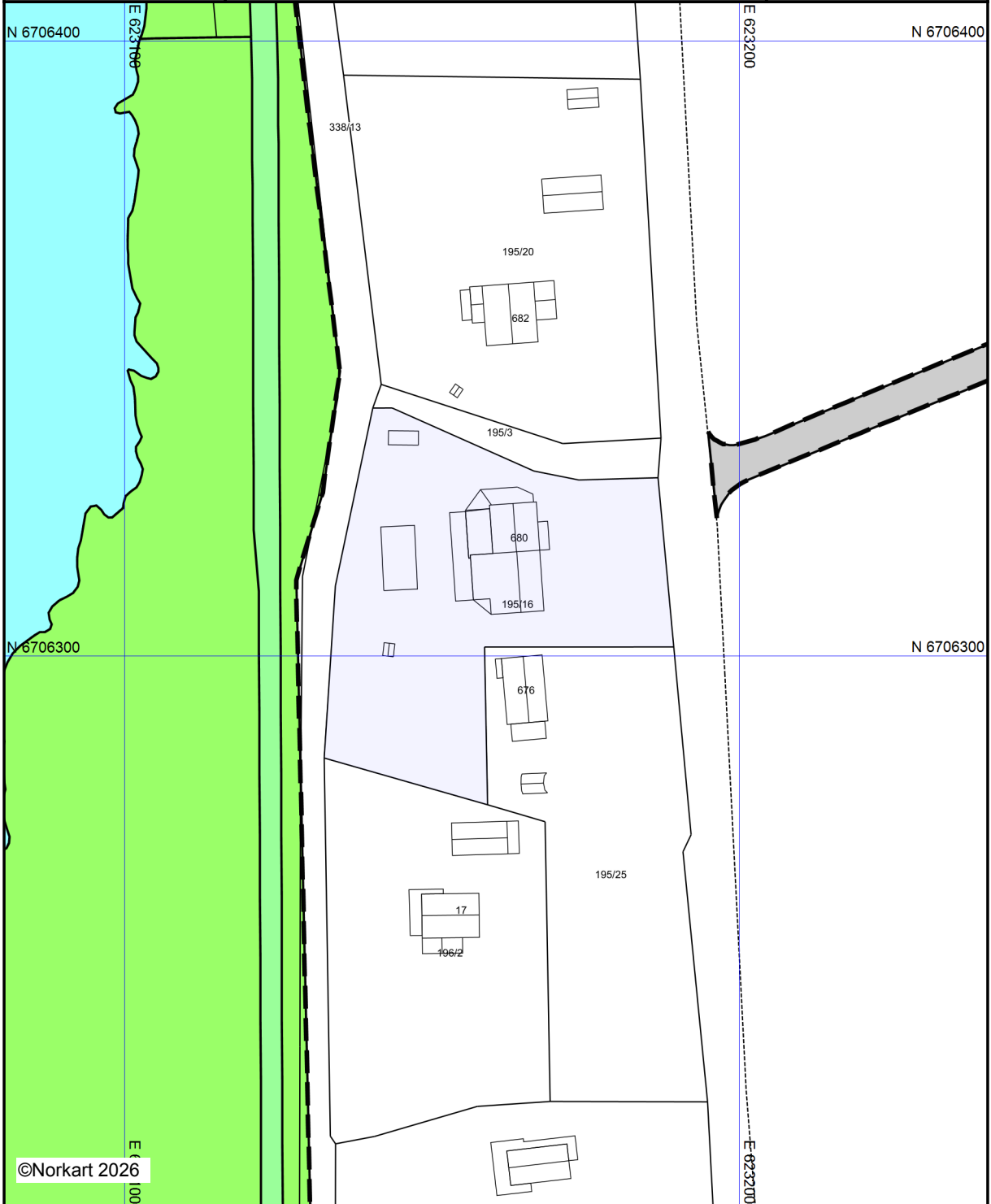
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 195/16
Adresse: Morskogvegen 680
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn



Veg

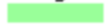


Trase for jernbane



Annen banegrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1



Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft



Friluftsmål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v



Friluftsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Formålsgrense



Formålsgrense



Eidsvoll kommune

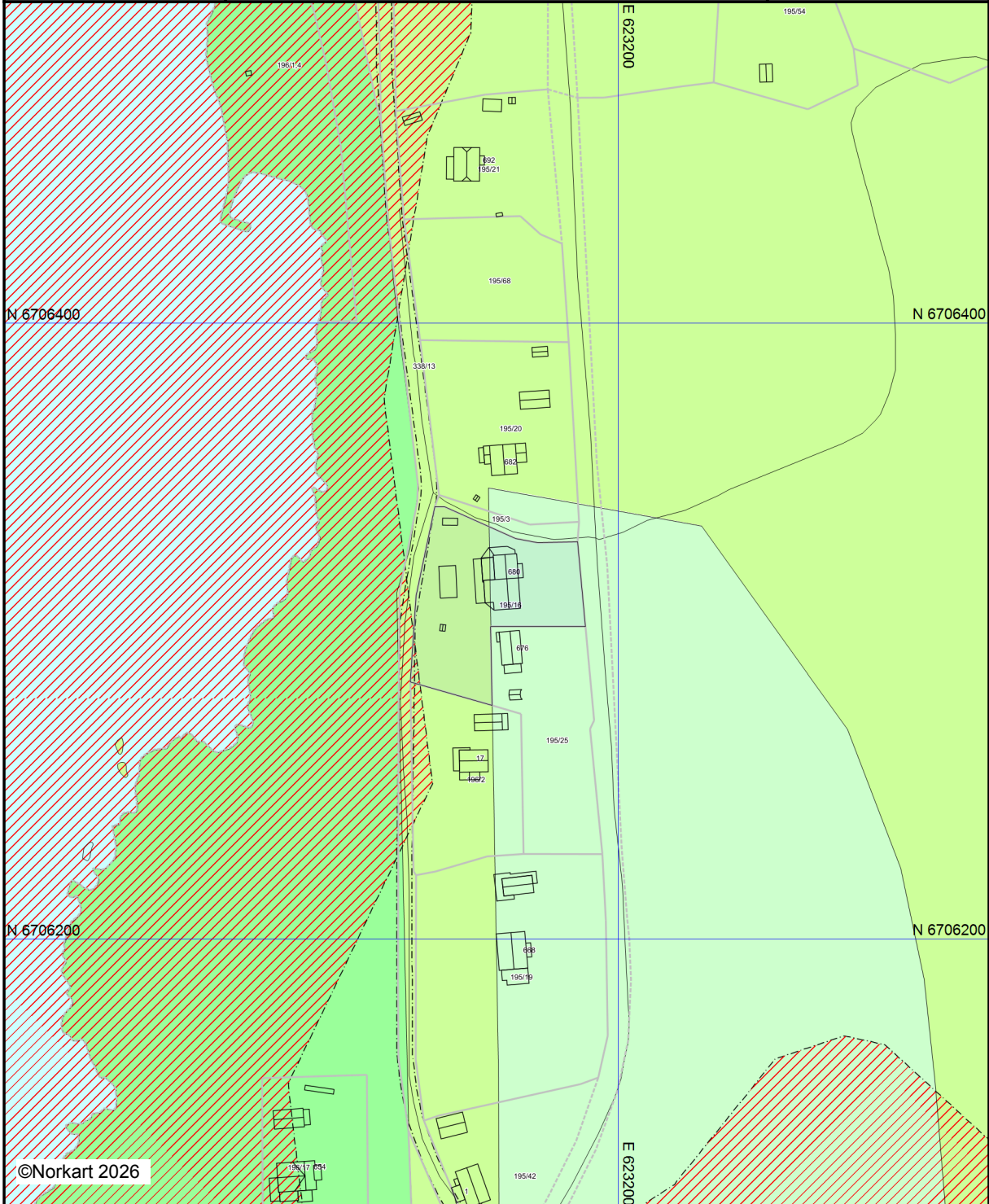
Kommuneplankart

Eiendom: 195/16
Adresse: Morskogvegen 680
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32

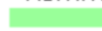


©Norkart 2026

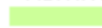
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)


 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Flomfare


 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Faresone grense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg tunnel - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Jernbane tunnel - nåværende