

## EIERSKIFTERAPPORT™

**LEILIGHET**

Bureisarvegen 95, 7900 Rørvik



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
4	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	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"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.</li> </ul>
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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:210, Bnr: 1511
<b>Hjemmelshaver:</b>	Svein Harald Espeland
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	0
<b>Tomt:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Boligformål
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	2007

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 19.02.2026**Forutsetninger:** Leiligheten ble befart i dagslys.  
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.  
Altan ikke besiktiget grunnet snødekket gulv.**Oppdragsgiver:** Svein Harald Espeland**Tilstede under befaringen:** Svein Harald Espeland, Henriette Moland**Fuktmåler benyttet:** PROTIMETER**OM TOMTEN:****OM BYGGEMETODEN:**

Horisontaldelt 2-mannsbolig med en leilighet i hver etasje.  
Befart leilighet ligger i 1. etg.

Støpt plate mot grunn.  
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.  
Etasjeskille av bjelkelag i tre.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten ligger i 1. etasje i horisontaldelt tomannsbolig oppført i 2007 med støpt plate på mark og yttervegger i isolert bindingsverk. Konstruksjonsprinsippene er vanlige for byggeperioden og forutsetter korrekt utførelse for å sikre tilfredsstillende fuktsikring, isolasjon og varighet.

Boligen fremstår i hovedsak med overflater og innredninger fra byggeår. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet brukstid, herunder kjøkken og våtrom.

Det er registrert forhold på bad knyttet til manglende fall mot sluk og detaljløsning i dusjsone som hindrer fri avrenning. Videre kan membranløsning ikke verifiseres, og det er ikke synlig slukmansjett under klemring. Dette medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten i våtrommet. Badet vurderes med behov for oppgradering innen begrenset tid.

På kjøkken er det ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper. Dette var ikke krav ved oppføringstidspunktet, men regnes som vanlig sikkerhetsnivå i nyere boliger. Kjøkkenet har passert vesentlig del av forventet brukstid, og utskifting må påregnes.

Samlet sett fremstår leiligheten som en bolig fra 2007 med normal slitasje ut fra alder. Det er registrert enkelte bygningsmessige og tekniske forhold som medfører vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Spesielt gjelder dette våtrom og kjøkken, hvor kjøper må påregne kostnader til tiltak.

Boligen vurderes ikke å ha alvorlige konstruktive skader på befaringsdagen, men enkelte forhold gir økt risiko for fukt- og vedlikeholdsrelaterte skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

**ANNET:**

**OPPVARMING:**  
Varmekabler på begge bad.  
Elektriske panelovner.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremvist noen dokumenter i forbindelse med befaringen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv bestående i hovedsak av parkettgulv.  
Keramiske fliser i VF og våtrom.

**Vegger:**

Malt strie.  
Keramiske fliser på våtrom

**Himling:**

Hvitmalte trefiberplater.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****Hjemmelshaver opplyser:**

- Ytterdør skiftet for ett par år siden.
- Vindu på soverom skiftet (produksjonsdato 2014)
- Vindu på stue (produksjonsdato 2010)

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

**= Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

**Markedsverdi (normal salgsverdi):**

**= 1 700 000**

Låneverdi (forsiktig antatt  
markedsverdi):

1 360 000

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Fastsettelse av markedsverdi innebærer alltid endel usikkerhet på grunn av det er flere momenter som er med på å bestemme verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi vil endre seg i takt med konjunkturer i markedet og følgelig ikke være stabile. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon og samt alminnelig slitasje og elde.

## 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
H0101	50	0	0	12
SUM BYGNING	50	0	0	12
SUM BRA	50			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod	0	5	0	0
SUM BYGNING				
SUM BRA				

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

VF, Hybel med eget bad. Stue/Kjøkken, Soverom, Bad

---

**BRA-e:**

Utvendig bod i felles anlegg

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Felles bygg med flere boder.  
Uisolert. Innlagt strøm.

Det er ikke utført noen teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbygg på eiendommen. Tilleggsbygg er kun arealmålt og enkelt beskrevet.

---

## 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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**André Solberg**

Jeg er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet.  
Jeg har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 ble jeg uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 ble jeg sertifisert som takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

23/02/2026



André Solberg

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen er oppført på en støpt plate på mark.

**Merknader:**

På grunn av snømengder på eiendommen er ikke denne bygningsdelen vurdert.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold vurderes ikke grunnet snø på eiendommen.

**Merknader:****2. Yttervegger****Ingen** 2.1 Yttervegger

Yttervegger vurderes ikke da yttervegger er del av felleseie.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

**YTTERDØR**

Ytterdør i treverk med glassfelt.

**VINDUER**

Toppsving vinduer fra byggeår trekarmer og 2-lags glass - Produsert i 2007

Fastkarmvindu på stue med 2-lags glass - Produsert i 2010

Vindu på soverom med side/innadslående åpningsfunksjon, 3-lags glass - Produsert i 2014

**ALTANDØR**

Altandør i helglass, 2-lags glass

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer og dører.

Lokale klimatiske forhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.

Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Det mangler luftespalte mellom omrammingsbord og vindusblikk.  
Omrammingsbord ligger tett ned på beslag.  
Det er registrert grønn begroing på utside av enkelte vinduer.

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

Takkonstruksjonen gjelder ikke denne leiligheten

**Merknader:****Ingen** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Bygningsdelen tilhører felles område.

**Merknader:****5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Utgang fra stue til altan oppført i trekonstruksjon, vendt mot vest på ca. 12 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord og rekkverk treverk.

Snø på altanen har ført til at gulv på altan ikke er vurdert, heller ikke bjelkelag og understøttelser.

**Merknader:**

Det registreres noe avflassing av maling på rekkverk.

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

Våtrommet er fra 2007 og vil derfor bli vurdert etter tekniske krav på oppføringstidspunktet; TEK-97.

Våtrom med keramiske fliser på gulv og vegger.  
Malte himlingsplater i himling.

- Liten servant med underskap
- Dusjhjørne med glassdører
- Gulvmontert toalett
- VV-bereder
- Opplegg for vaskemaskin
- Mekanisk avtrekk
- Varmekabler i gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Det er ikke avdekket avvik på vegger eller himlinger på befaringsdagen.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv.  
Oppvarming med varmekabler.

**Merknader:**

Det er ikke registrert tilstrekkelig fall mot sluk.  
Utførelsen fremstår ikke i samsvar med funksjonskrav om at vann skal ledes til sluk.  
I dusjhjørnet er det montert gulvlist langs gulv.  
Denne fungerer som en oppkant som hindrer fri avrenning mot sluk.

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

Membran på gulv ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres direkte.  
Plastsluk i dusjhjørne.

**Merknader:**

Det er ikke synlig slukmembran under klemring i sluk.  
Det kan dermed ikke påvises bruk av membran på gulvet.

Hulltaking er ikke utført på grunn av tilliggende konstruksjoner og manglende tilgjengelighet.

**7.2 Bad Leilighet****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Våtrommet er fra 2007 og vil derfor bli vurdert etter tekniske krav på oppføringstidspunktet; TEK-97.

Våtrom med keramiske fliser på gulv og vegger.  
Malte himlingsplater i himling.

- Liten servant med hylle under
- Dusjhjørne med glassdører
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Mekanisk avtrekk
- Varmekabler i gulv

**Merknader:**

Det er ikke avdekket avvik på vegger eller himlinger på befaringsdagen.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv.  
Oppvarming med varmekabler.

**Merknader:**

Det er ikke registrert tilstrekkelig fall mot sluk.  
Utførelsen fremstår ikke i samsvar med funksjonskrav om at vann skal ledes til sluk.  
I dusjhjørnet er det montert gulvlist langs gulv.  
Denne fungerer som en oppkant som hindrer fri avrenning mot sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran på gulv ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres direkte.  
Plastsluk i dusjhjørne.

**Merknader:**

Det er ikke synlig slukmembran under klemring i sluk.  
Det kan dermed ikke påvises bruk av membran på gulvet.

Hulltaking er utført på soverom mot dusjhjørne.  
Fuktmåling: 7,2 W%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.  
I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.  
Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

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

Vanninstallasjonen er fra 2007

Innredning fra byggeår med slette mørke fronter og laminat benkeplate med kitch´n board på vegg over benk.  
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
Innredning med frittstående hvitevarer.  
Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.  
Det er ikke montert fuktdeteksjon i benkeskap under servant.

**Merknader:**

Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.  
Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet ca. 20 år.  
Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.  
Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Undertegnede har ikke VVS-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert. Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rørskap er etablert på bad rom. Overløp er etablert til gulv med sluk.

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid. ref: NS3600-2025  
Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

**Merknader:**

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik.  
Anlegget er vurdert å være i god stand.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert bad.

Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.

Type: Høiax

**Merknader:**

På grunn av møblering, er ikke berederens produksjonsår bekreftet.  
Er berederen fra byggeår, bør den skiftes ut.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det var sist inspisert i  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer.  
Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekksventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

---

**Merknader:****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 elektriske anlegget ble installert i 2007  
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.  
Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert i VF med automatsikringer og 8 kurser.  
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning  
Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet  
Overbelastningsvern på 50A.  
Overspenningsvern 275V

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

---

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.  
Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

## 3.1 Vinduer og ytterdører

## Årsak:

Utførelsen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for drenering og lufting rundt vinduer.  
Dette hindrer lufting og drenering.  
Grønn begroing oppstår som følge av vedvarende fuktbelastning på overflaten.

## Risiko:

Manglende luftespalte kan føre til at fukt blir stående mellom beslag og treverk. Dette gir økt fuktinnhold i omrammingsbord og underliggende konstruksjon. Over tid øker risiko for råteskader i trekledning og i tilstøtende bygningsdeler.

## Konsekvens:

Dersom forholdet ikke utbedres kan det utvikles råteskader i omrammingsbord, vindsperre og eventuelt i bindingsverk rundt vinduet.  
Skader kan medføre behov for utskifting av kledning og lokale reparasjoner i veggkonstruksjonen.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt luftespalte mellom omrammingsbord og vindusblikk. Omrammingsbord bør kappes slik at det oppnås fri avstand over beslag for drenering og lufting. Samtidig bør det foretas kontroll av tilstanden i underliggende konstruksjon.  
Begroing rengjøres, og overflater kontrolleres og vedlikeholdes ved behov.

## 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p><b>Årsak:</b> Snødekke hindret visuell kontroll av overflater og konstruksjon. Avflassing av maling skyldes nedbrytning av overflatebehandling som følge av værpåvirkning, særlig slagregn og solbelastning fra vest.</p> <p><b>Risiko:</b> Manglende kontroll av konstruksjon kan medføre at skader eller svekkelser ikke blir avdekket. Avflasset maling gir redusert beskyttelse av treverket og øker fuktpåvirkningen.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Dersom det foreligger skjulte skader i bjelkelag eller innfestinger kan dette over tid påvirke bæreevne og sikkerhet. Manglende vedlikehold av rekkverk kan føre til råteskader og redusert stabilitet.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Det anbefales ny kontroll av altanen når snø er fjernet og konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon. Terrassebord, bjelkelag, innfestinger og eventuelle understøttelser bør gjennomgås. Rekkverk bør skrapes, grunnes og males for å sikre videre beskyttelse av treverket. Eventuelle skadede deler skiftes ut.</p>
7.1.2	Bad Hybel Overflate gulv
	<p><b>Årsak:</b> Gulvet er ikke utført med nødvendig fall mot sluk i henhold til krav i Byggteknisk forskrift som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Montering av gulvlist i dusjsone er en uheldig detaljløsning som bryter med anbefalte prinsipper for våtrom.</p> <p><b>Risiko:</b> Manglende fall og hindret avrenning kan føre til at vann blir stående på gulv eller presses mot veggkonstruksjon. Dette øker fuktbelastningen på overflater, fuger og underliggende membran.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til lekkasjer, svekkelse av membran og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skader kan medføre behov for omfattende utbedring av hele våtrommet.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Det anbefales nærmere vurdering av fallforhold og oppbygning av gulvkonstruksjon. Gulvlist i dusjsone bør fjernes. For å oppnå tilfredsstillende funksjon må gulv bygges om slik at korrekt fall mot sluk etableres i hele dusjsonen. Tiltak bør utføres av foretak med dokumentert kompetanse innen våtrom.</p>
7.1.3	Bad Hybel Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Årsak:

Membran er en skjult bygningsdel og tilstanden må vurderes ut fra alder og forventet levetid. Manglende synlig slukmansjett under klemring indikerer at utførelsen ikke kan dokumenteres i henhold til anbefalte løsninger som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

## Risiko:

Dersom membran ikke er etablert, eller er feil utført, foreligger økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjon. Skader kan utvikle seg uten synlige tegn i tidlig fase.

## Konsekvens:

Manglende eller sviktende membran kan føre til fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende vegger. Dette kan medføre behov for full rehabilitering av våtrommet.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er behov for sikker avklaring av membranløsning, herunder åpning av konstruksjon. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon bør det påregnes oppgradering av våtrommet innen overskuelig tid.

## 7.2.2 Bad Leilighet Overflate gulv

## Årsak:

Gulvet er ikke utført med nødvendig fall mot sluk i henhold til krav i Byggteknisk forskrift som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Montering av gulvlist i dusjsone er en uheldig detaljløsning som bryter med anbefalte prinsipper for våtrom.

## Risiko:

Manglende fall og hindret avrenning kan føre til at vann blir stående på gulv eller presses mot veggkonstruksjon. Dette øker fuktbelastningen på overflater, fuger og underliggende membran.

## Konsekvens:

Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til lekkasjer, svekkelse av membran og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skader kan medføre behov for omfattende utbedring av hele våtrommet.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av fallforhold og oppbygning av gulvkonstruksjon. Gulvlist i dusjsone bør fjernes. For å oppnå tilfredsstillende funksjon må gulv bygges om slik at korrekt fall mot sluk etableres i hele dusjsonen. Tiltak bør utføres av foretak med dokumentert kompetanse innen våtrom.

## 7.2.3 Bad Leilighet Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p><b>Årsak:</b> Membran er en skjult bygningsdel og tilstanden må vurderes ut fra alder og forventet levetid. Manglende synlig slukmansjett under klemring indikerer at utførelsen ikke kan dokumenteres i henhold til anbefalte løsninger som gjaldt ved oppføringstidspunktet.</p> <p><b>Risiko:</b> Dersom membran ikke er etablert, eller er feil utført, foreligger økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjon. Skader kan utvikle seg uten synlige tegn i tidlig fase.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Manglende eller sviktende membran kan føre til fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende vegger. Dette kan medføre behov for full rehabilitering av våtrommet.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er behov for sikker avklaring av membranløsning, herunder åpning av konstruksjon. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon bør det påregnes oppgradering av våtrommet innen overskuelig tid.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p><b>Årsak:</b> Innredningen er fra byggeår og er ikke oppgradert i takt med senere krav til sikkerhetsutstyr. Krav om komfyrvakt og automatisk vannstopp følger av nyere bestemmelser i Byggteknisk forskrift og var ikke krav på oppføringstidspunktet.</p> <p><b>Risiko:</b> Eldre innredning har økt sannsynlighet for slitasje på hengsler, skrog og overflater. Manglende komfyrvakt gir økt risiko for branntilløp. Manglende fuktdeteksjon/lekkasjestopper gir økt risiko for uoppdaget vannlekkasje fra rør og koblinger.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Lekkasje fra vanninstallasjoner kan føre til fuktskader i skap, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Branntilløp fra kokeplate kan medføre materielle skader. Som følge av alder må det påregnes utskifting innen begrenset tid.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjestopper med fuktsensor i benkeskap under oppvaskkum. Det bør påregnes fremtidig utskifting av kjøkkeninnredning. Det settes tilstandsgrad 2 med bakgrunn i alder, slitasje og manglende sikkerhetsutstyr som er vanlig i nyere kjøkken.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p><b>RISIKO:</b> En gammel bereder kan lekke uventet, spesielt hvis den ikke er utstyrt med en automatisk vannstoppventil. Eldre installasjoner med stikkontakt kan utgjøre en brannrisiko.</p> <p><b>KONSEKVENNS:</b> Vannlekkasjer kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Eldre beredere har dårligere isolasjon, noe som gir større varmetap og høyere strømregninger. Brannfare på grunn av varmgang i stikkontakt.</p> <p><b>ANBEFALTE TILTAK:</b> Dersom berederen er fra byggeår, har den passert forventet brukstid og utskifting bør påregnes. Dette gjelder spesielt for modeller som er over 15 år gamle, for å spare penger og unngå store reparasjoner</p>