

Leilegheit  
Hardangervegen 7  
5705 VOSS



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Bjørnar Helland**

Dato: 31/03/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

**VERDIBYGG**<sup>AS</sup>  
BYGG OG TAKSERING



*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.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:192, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Liv Tveit
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	305
Byggeår:	1999
Tomt:	2 422 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arvid Tveit
Befaringsdato:	11.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

## OM TOMTEN:

Tomt: 2 422 m<sup>2</sup>.

Flat tomt. Bakgård med flott beplanting, asfalterte gangstiar og felles uteområde med sittegrupper. Kort avstand til Voss sentrum og kjøpesenter.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (55-65 dB) og raud (over 65 dB) støysone frå Hardangervegen og Aad Gjelles gata.
- Aktsomhetsområder for flom.
- Gul (moderat til lav) radongass-sone. Fysisk måling inne inne i leiligheita vert anbefalt.
- Bustaden er plassert i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Gjer merksamheit i at tomtarealet på 2 422 m<sup>2</sup> ikkje tilhøyrrer leiligheita, men burettslaget.

**OM BYGGEMETODEN:**

Leiligheit i tredje etg.

Leiligheita er oppbygd som ei branncelle, med etasjeskille og vegg mot naboar i betong. Innvendige deleveggar og ytterveggar mot nord og sør er truleg oppført i lett bindingsvirke. Inv. overflater er slette. Listefrie overgangar i hjørner og overgangar mellom vindu - vegg og vegg - himling. Steniplater på utvendig fasade. Vindauger i to-lags isolerglass er montert i vegg. Terrasse på sørsida er i betong. Takoverbygd inngangsparti på nordsida.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inn klima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming: - Golvvarme på bad. - Panelovnar i stova, soverom og på kjøkken.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk plan opp mot siste godkjente teikningar er difor ikkje utført.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 3-stav parkett på golv i stova, soverom mot sør (ved stova), gang og kjøkken. Belegg på resterande rom. Vegg er tapetiserte. Overflatebehandla betongdekke i himling. Gipshimling på bad. Andre overflater er også registrert.

Overflatene er fint behandla mtp. alder.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leiligheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Hakk og riper.
- Skeivheiter i overflater.
- Open isolasjon i inv. bod. Finstøv frå isolasjon er uheldig mtp. inn klima og helse.

Gjer merkamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser at det ikkje er gjort arbeid utover normalt vedlikehald, og overflatebehandling av malte vegg.

**FELLESKOSTNADER:**

Syner til prospekt frå meklar.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Leilegheit	76	0	0	7	72	4
Bod på samme plan	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	76	3	0	7	72	7
SUM BRA	79					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppeshull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

**Leilegheit:**

- Soverom mot sør (ved stova): 13,4 m<sup>2</sup>.
- Soverom mot nord (ved entre): 9,3 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 9,9 m<sup>2</sup>.
- Bad: 7,3 m<sup>2</sup>.
- Stova: 19,4 m<sup>2</sup>.
- Entre: 3 m<sup>2</sup>.
- Inv. Bod: 3 m<sup>2</sup>.
- Gangareal: 7,8 m<sup>2</sup>.

Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Takhøgde er målt til 2,42 meter. Himling på bad er senka ned til 2,18 meter takhøgde. Begrunnelse: Skjulte tekniske installasjonar i himling.

**BRA-e:**

Areal er målt med samme måte som for BRA-i.

- Utvendig bod på samme plan: 3,3 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Det er opplyst at utvendig bod tilhøyrrer leiligheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Opplysningar gitt på befaringdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberegninga.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

- Sørvendt balkong på 7,2 m<sup>2</sup>. Arealet er overbygd.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****ETASJESKILLE:**

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheit og skeivheit i etasjeskille. Det er og registrert knirk i golv.

**LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:**

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon ang. gjeldande leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

Det er stilt spørsmål til rekvirent om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utanfor leiligheita. Rekvirent opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til burettslaget. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

Forklart i enkle trekk har andelseigar vedlikeholdsplikt på det som tilhøyrrer andelen i burettslaget, samt vindauger og dører. Burettslaget har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde konstruksjonar. Andelseigar har vedlikeholdsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i burettslaget for utfyllande informasjon om vedlikeholdsplikt for kvar enkelt andelseigar.

Vedlikehold og utskifting av utvendige deler ligg under burettslaget sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Arvid Tveit

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **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:*

### **Bjørnar Helland**

Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstmann med tilhørende godkjenninger.  
Erfaring fra byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggeleing.

Underteikna utfører tenester som omfattar alt frå verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse, byggelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggetekniske tenester.

31/03/2025



Bjørnar Helland



**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og sokkel. Tapet på veggar. Slettbehandla himling i gips.

Ventilasjon: Avtrekk i himling frå felles avtrekksanlegg. Styrke på avtrekk vert styrt frå kjøkkenventilator (Villavent). Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad til soverom hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.

Overflatene er fine ift. alder. Badets tettesjikt bør uansett oppgraderast. Syner til pnkt. 1.1.3 for nærare utgreiing.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Strerkt lokalfall i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles. Flate parti i og utanfor dusjsone er registrert. Frå sluk til topp belegg ved dørterklar er det målt 2,4 og 2,7 cm høgdeforskjel. Drenering frå fordelerskap har fall mot dør, og ikkje mot sluk slik det skal. Skinne for dusjdører er montert på golv, og hindrer ein lekkasje i å kunna renna mot sluk. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap vert anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vasstilførsel om ein lekkasje skulle oppstå, og hindrer meirskadar i konstruksjonen. Riper og misfargar er observert i våtromsbelegget.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt: Våtromsbelegg på golv. Ukjent tapetype på vegg. Våtromsbelegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i nedre del av dusjhjørna då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll inne i vegg på befaringsdagen. Veggen er oppført i stål, og fuktmåling er difor ikkje mogleg å utføra.

Membran er ikkje ført tilstrekkelig opp ved dør. Opning rundt rørgjennomføring under servant (avløp). Området er definert som våtsone, og avviket bør difor utbetrast. Tettesjiktet er 26 år og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Ein økt bruk av våtrommet kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

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.

Kjøkken og vanninstallasjon frå byggeår.

Profilerte frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Fliser på vegg. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via felles avtrekksanlegg (Villavent).

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Det er ikkje observert avvik som overgår normal bruksslitasje. Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Mindre avvik:

- Sprekker i flisfuger på vegg.

- Silikonfug manglar i overgang mellom benkeplate og yttervegg.



**Merknader:****3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett på golv i stova, soverom mot sør (ved stova), gang og kjøkken. Belegg på resterande rom. Veggjar er tapetiserte. Overflatebehandla betongdekke i himling. Gipshimling på bad. Andre overflater er også registrert. Overflatene er fint behandla mtp. alder.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

**Merknader:**

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Hakk og riper.
- Skeivheiter i overflater.
- Open isolasjon i inv. bod. Finstøv frå isolasjon er uheldig mtp. inneklima og helse.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og terrassedør med to-lags isolerglass. Prod. år: 1998. Ventilrister i vindauger.

Ytterdør med kikkehol.

Ytterdør og terrassedør er overbygd, og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar. Utvendige beslag er nytta der det er nødvendig.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Misfargar. Inntørka fukt skjolder på innvendige foringar. Punktvisse hakk/avskalling og sår i overflater. Ytterdøra si utvendige side er falma. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold.

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

- Sørvendt balkong på 7,2 m<sup>2</sup>. Arealet er overbygd.

Balkongen er oppført i betong. Plastfliser er lagt mot betong.

Rekkverkshøgd og utforming tilfredstiller dagens krav til fallsikring.

Balkongen er oppført med feil fallforhold (motfall på 1:100 i retning dør). Avviket fører til vannansamling ved dørterskel.

**Merknader:**

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

**VASSRØYR:**

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via ein kombinasjon av innebygd kobbernett og Sani-pex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Vassinntak og stoppekran er observert bak inspeksjonsluka i inv. bod. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

**AVLØP:**

Innebygde avløpsrør i ein kombinasjon av plast og støypejern. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Ingen lukt frå anlegget på befaringsdagen. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Anlegget er frå byggeår, og har ei begrensa rest-levetid jfr. Sintef byggforsk. Trykkslag i vasstilførselar ved tapping tyder på manglande klamring av røyrer. Drenering frå fordelerskap har fall mot badedør, og ikkje mot sluk slik det skal.. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap vert anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vasstilførsel om ein lekkasje skulle oppstå, og hindrar meirskadar i konstruksjonen.

**Merknader:****TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Oso bereder på 116 liter og 2 kW effekt er plassert i kjøkkenskrog. Prod. år: 1999.

Det er innført krav om fast straumtilkopling på alle varmtvannstankar monterte etter 2014. Kravet er der for å hindra brann. Varmtvannstanken i dette tilfellet er truleg tilkopla vanleg støpsel. Tanken har ikkje tilfredstillande lekkasjesikring ift. dagens regelverk. Installering av automatisk lekkasjestopper vert anbefalt. Fast straumtilkopling og lekkasjesikring av varmtvannsberedere var ikkje eit krav i 1999, og dei nye krava har ikkje tilbakeverkande kraft. Det bør uansett opplystast om ved eigarskifte. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

Avtrekk på bad, kjøkken og inv. bod med styring frå kjøkkenventilator. Dette skapar undertrykk i leiligheita, og ny frisk luft strøymer inn frå ventilar i vindauger og enkelte veggventilar.

Undertrykk/vakum i leiligheita er registrert ved opning av vindauger og dører. Dette tyder på at antallet ventilar ut til det fri ikkje er nok ift. avtrekkskapasiteten. Antallet ventilar kan med fordel utvidast. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklimate og økt energibruk for mekanisk avtrekk er ein konsekvens av funna som er gjort.

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1999

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.

---

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer o.l. Antall kursar stemmer med antallet i kursforteiknelsen.

Merknad:

- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Lause ledningar på soverom. Rekvirent opplyser at dette skal utbetrast av autorisert person før eigarskifte.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar. Rekvirent opplyser at dette skal utbetrast av autorisert person før eigarskifte.
- Rekvirent har ingen kjenskap til korleis anlegget fungerer i dagleg bruk. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alle anlegg montert etter 1999.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse.

Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Kartelgginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

---

**Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

## BRANN:

## Røykvarsler:

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

## Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

## I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i to soverom og gang.
- Brannslange tilkopla vatn i kjøkkenskrog.

## PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudd befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujavnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Strerkt lokalfall i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles. Flate parti i og utanfor dusjsona er registrert. Frå sluk til topp belegg ved dørterklar er det målt 2,4 og 2,7 cm høgdeforskjel. Drenering frå fordelerskap har fall mot dør, og ikkje mot sluk slik det skal. Skinne for dusjdører er montert på golv, og hindrer ein lekkasje i å kunna renna mot sluk. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap vert anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vasstiltførsel om ein lekkasje skulle oppstå, og hindrer meirskadar i konstruksjonen. Riper og misfargar er observert i våtromsbelegget.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Membran er ikkje ført tilstrekkelig opp ved dør. Opning rundt røyrgjennomføring under servant (avløp). Området er definert som våtsone, og avviket bør difor utbetrast. Tettesjiktet er 26 år og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Ein økt bruk av våtrommet kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder.

**3.1 Andre rom**

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Bruks- og slitasjemerker. - Hakk og riper. - Skeivheiter i overflater. - Open isolasjon i inv. bod. Finstøv frå isolasjon er uheldig mtp. inneklima og helse.

Gjer merkamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Misfargar. Inntørka fuktskjolder på innvendige foringar. Punktvisse hakk/avskalling og sår i overflater. Ytterdøra si utvendige side er falma. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Balkongen er oppført med feil fallforhold (motfall på 1:100 i retning dør). Avviket fører til vannansamling ved dørterskel.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Anlegget er frå byggeår, og har ei begrensa rest-levetid jfr. Sintef byggforsk. Trykkslag i vasstiltførselar ved tapping tyder på manglande klamring av røyrrer. Drenering frå fordelerskap har fall mot badedør, og ikkje mot sluk slik det skal. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap vert anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vasstiltførsel om ein lekkasje skulle oppstå, og hindrar meirskadar i konstruksjonen.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Det er innført krav om fast straumtilkopling på alle varmtvannstankar monterte etter 2014. Kravet er der for å hindra brann. Varmtvannstanken i dette tilfellet er truleg tilkoplta vanleg støpsel.

Tanken har ikkje tilfredstillande lekkasjesikring ift. dagens regelverk. Installering av automatisk lekkasjestopper vert anbefalt. Fast straumtilkopling og lekkasjesikring av varmtvannsberedere var ikkje eit krav i 1999, og dei nye krava har ikkje tilbakeverkande kraft. Det bør uansett opplysast om ved eigarskifte.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.

**6.3 Ventilasjon**

Undertrykk/vakum i leiligheita er registrert ved opning av vindauger og dører. Dette tyder på at antallet ventilar ut til det fri ikkje er nok ift. avtrekkskapasiteten. Antallet ventilar kan med fordel utvidast. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftspalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima og økt energibruk for mekanisk avtrekk er ein konsekvens av funna som er gjort.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**