



Leilegheit
Regimentsvegen 146D
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 14/02/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
 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:48, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Kathrine Ringheim Tørnby (død)
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2016
Tomt:	3 653 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mari Tørnby Bolstad
Befaringsdato:	03.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplantning. Området rundt er i hovudsak bestående av andre bustader, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige kvardagslege fasilitetar. Vossakart syner at tomta er på 3 653 m². Gjer merkamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men sammeiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- U-sikre radonmengder. Fysisk måling vert anbefalt.
- Aktsomheitsområder fro kvikkleire i grunn.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Ferdig isolerte ringmur-element. Isolasjon i grunnen etter gjeldande krav med påstøpt betongplate. Drenerande massar rundt bustaden. Bustaden har ikkje rom under terreng. Etasjeskille i tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggar er i lett bindingsvirke med utlekting til fordel for liggande dobbeltfalsa kledning. Vindauger med to-lags isolerglass i trekarm. Trelistar og vannstokk utvendig. Takkonstruksjonen er av typen pulttak tekka med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvatn til dreneringssystem.

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:

Leilegheita framstår i god stand på befaringsdagen. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak vindauger, manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorleghetsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten. Det er utført normalt vedlikehald som gjer at bustaden held seg i god stand. Dette er viktig å fortsette med for å oppretthalda ein god standard.

ANNET:

Oppvarming:
- Varmekabel er lagt i gang, stova og bad. - Luft-luft varmepumpe i stova.

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 opplyst frå heimelshavar eller 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 tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

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 eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Mindre arealavvik ift. romstørrelsar er registrert.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stav laminat på golv og huntonittplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Badet har flislagt golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt.

Merknader:- Normale bruks- og slitasjemerker. - Skit/belegg på enkelte deler av overflatene.

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.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar. Rekvirent opplyser at det ikkje er gjort større endringar utover normal vedlikehald.

FELLESKOSTNADER:

Henta frå meklaropplysningar: "1 600 kroner/mnd. Dekker driftsutgifter, breiband, forsikring o.l."

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 måleverdige.

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 ²	S-Rom m ²
Leiligheit	66	0	0	32	61	5
Utvendig bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	66	5	0	32	61	10
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
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. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

Leiligheit

- Soverom (ved bad): 7 m².
- Soverom (ved bod): 10,9 m².
- Bod: 4,2 m².
- Bad: 5,5 m².
- Stova/kjøkken: 26,3 m².
- Gangareal: 8 m².

BRA-e:

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-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

- Utvendig bod på samme plan som leiligheit: 5 m².

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 og parkering (K12 Leil. 46D) i garasjeanlegg tilhøyrer leiligheita. Bruksrett på parkering er framlagt. Opplysningar gitt på befaringdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Vestvendt balkong på 32 m². 9 m² av arealet er overbygd.

Takhøgde er målt på eit tilfeldig utvalt punkt. Nivåforskjellar kan forekoma.

- Takhøgde er målt til 2,37 meter.

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 manglande godkjenning fra 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:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkel utlevert. Befaring er utført på eiehand.

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

14/02/2025



Bjørnar Helland

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

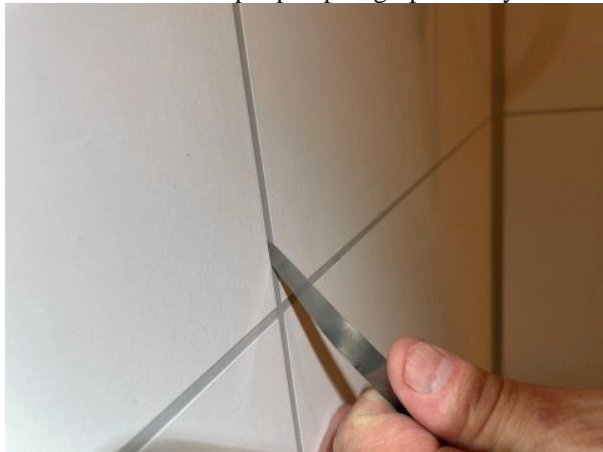
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Avtrekk i himling frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.

Mindre opningar i plateskøyter og overgang mellom baderomsplater og aluminiumslist er registrert. Belegg/groing i nedre del av vegg i dusj.

Merknader: Eksempel på opning i plateskøyt. Bidet er tatt i dusjsonea.

**TG 1** 1.1.2 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.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Fallforhold i nedsenka del av badegolv (dusjsone) er vurdert til 1: 80. Nedsenken ligg 10 millimeter under resterande golv. Golvet elles har fall på 1:130. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 3,3 cm høgdeforskjel. Fallforhold: ok.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Tettesjikt frå 2016: Membran under flis. Baderomsplater på vegg.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

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 og fuktmåling inne i vegg på befaringsdagen.

Membranoppkant ved dør er ikkje tilgjengelig for kontroll. Underteikna antar at tettesjiktet er ført opp på utvendig terskel, bak eikelist slik det skal.

Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Slik det er i dag kan ein hyppigare bruk av våtromet kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje.

Vassinntak går gjennom golv og punkterer tettesjiktet.

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

Kjøkkentype: Sigdal.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper er montert under oppvaskmaskin. Kanal over kjøkkenventilator tyder på at matos og vassdamp vert ført ut til det fri.

Kjøkkenet er som venta ift. alder. Normale bruksmerker.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stav laminat på gulv og huntonittplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Badet har flislagt golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Skit/belegg på enkelte deler av overflatene.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger og dører med to-lags isolerglass. Prod. år: 2016.

Ytterdør og balkongdør er overbygd og står derfor godt rusta mot ytre påkjenningar. Utvendig er vindauger og dører belista med trevirke.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse- og ballkongeareal (TBA):

- Vestvendt terrasse på 32 m². 9 m² av arealet er overbygd.

Terrassen er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag i impregnert material. Bjelkelaget er forankra til vegg og kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører laster ned til terreng.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via Sani-pex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til badegolv med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak, vassmålar og stoppekran er observert på bad. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vannlåsar 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 vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dreneringsspor under veggengt toalett. Dreneringssporet skal vera der for å tilfredstilla krava i byggeteknisk forskrift ang. tildleg synleggjering av eventuelle lekkasjar frå innebygd systerne. Lekkasje til andre byggningsdeler kan vera ein konsekvens av mangelen. Stoppekran sitt laust på befaringsdagen. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Høiax bereder på 120 liter og 1,95 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ballansert ventilasjonsanlegg plassert i inv. bod. Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte under dørbled. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Rekvirent opplyser at filrer er fornya hausten 2024.

Dur/støy frå anlegget. Styringspanel på anlegget er laust. Vanlegvis vert det stilt spørsmål til eigar ang. vedlikehald. I dette tilfellet har ikkje underteikna fått informasjon om dette, og avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

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 2016

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. 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.
- 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 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 opplyses 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. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.

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 dette tilfellet er det: Røykvarsler i gang. Slukkeapparat er plassert laust i bod. Anbefaler å forankra dette til vegg med tilhøyrande festebrakett.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang. Les over selgers egenerklæringsskjema.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Mindre opningar i plateskøyter og overgang mellom baderomsplater og aluminiumslist er registrert.
Belegg/groing i nedre del av vegg i dusj.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Slik det er i dag kan ein hyppigare bruk av våtromet kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Avvik nevnt i pkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Vassinntak går gjennom golv og punkterer tettesjiktet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende dreneringsspor under vegghengt toalett. Dreneringssporet skal vera der for å tilfredstillast krava i byggteknisk forskrift ang. tildleg synleggjering av eventuelle lekkasjar frå innebygd systerne. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av mangelen. Stoppekran sitt laust på befaringsdagen. Utbetring vert anbefalt.

6.3 Ventilasjon

Dur/støy frå anlegget. Styringspanel på anlegget er laust. Vanlegvis vert det stilt spørsmål til eigar ang. vedlikehald. I dette tilfellet har ikkje underteikna fått informasjon om dette, og avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Takstmannens vurdering ved TG3: