

Leilegheit i sameiga  
Regimentsvegen 130C  
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: 17/03/2025

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 overvåking 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:89, Bnr: 64
Hjemmelshaver:	Erik Torson Hommedal
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2019
Tomt:	3 780 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Torson Hommedal
Befaringsdato:	13.03.2025
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 fasiliteter. Vossakart syner at tomta er på 3 780 m<sup>2</sup>. Gjer merkksamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men sameiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- Usikre områder ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde 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.

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 gjeldende krav med påstøpt betongplate.  
Drenerende 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. Trelister 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 bemerka 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.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

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.

Merknader:- Normale bruks- og slitasjemerker. - Skit/belegg på enkelte deler av overflatene. - Malingsøl på listverk. - Diverse riper, sår og hakk.

Heimelshavar opplyser at enkelte overflater skal få ny overflatebehandling før eigarskifte.

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 eigdommen. 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 heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår:  
Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort arbeid utover normalt vedlikehald, og at enkelte veggar og listverk har fått ny maling.

**FELLESKOSTNADER:**

2 150 kr/mnd.  
Felleskostnader inkluderer TV, fiber og EL-utgifter for fellesareal.

**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	66	0	0	32	61	5
Frittstående utebod	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 <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. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

**Leilegheit:**

- Soverom (ved bad): 7,6 m<sup>2</sup>.
- Soverom (ved bod): 11 m<sup>2</sup>.
- Bod: 4,2 m<sup>2</sup>.
- Bad: 5,4 m<sup>2</sup>.
- Stova/kjøkken: 26,5 m<sup>2</sup>.
- Gangareal: 8,3 m<sup>2</sup>.

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

- Takhøgde er målt til 2,38 meter.

**BRA-e:**

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

Frittstående utebod: 4,9 m<sup>2</sup>. Boden er uisolert.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen 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 i garasjeanlegg tilhøyrer leiligheita.

Opplysningar gitt på befaringsdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Sørvendt balkong på 32 m<sup>2</sup>. 8 m<sup>2</sup> av arealet er overbygd.

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

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende 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:**

**ETASJESKILLE:**

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik iht. 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 målestyr 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 lydisoleringsskrava 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:**

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 bærnde 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.

**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/flisløst. Enkelte opplysningar om bygget er opplyst frå heimelshavar eller rekviert. 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 rekviert/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.

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

Felles gjennomgang med Erik Torson Hommedal

## **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.

17/03/2025

Bjørnar Helland

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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.

Overflatene er som venta ift. alder.

**Merknader:** Belegg/groing i nedre del av dusjveggar.

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Fallforhold i nedsenka del av badegolv (dusjsone) er vurdert til 1: 25. Nedsenken ligg 6-9 millimeter under resterande golv. Golvet elles har fall på 1:100. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 5,6 cm høgdeforskjel.

Fallforholdet tilfredstiller krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen avvik er registrert på dei utvalte kontrollområda.

**Merknader:**

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt frå 2019: Membran under/bak flis på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Holboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området bak dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll og fuktmåling i hol på befaringsdagen. Holet er tildekket av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida.

Membran er truleg forankra til sluk under slukets klemring. Groing/smuss hindrer for fullstendig oversikt.

Våtrommet er oppbygd i ei tid der der var krav til uavhengig kontroll av våtrom. Dette er ei kvalitetssikring, som tilseier at badets tettesjikt og fallforhold er oppført ihht. dagens regelverk (TEK 17).

**Merknader:**

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkentype: Sigdal. Vassinstallasjon frå 2019.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med to kummar er underlimt i laminat benkeplata. Integrerte kvitevarer. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper er montert under oppvaskmaskin.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Riper i benkeplate og sokkel. Opning mellom golv og sokkel er registrert. Golv er ikkje ført tilstrekkelig under kjøkken. Sår i front under vask. NS 3600 beskriv at kjøkken skal vurderast til TG 2 dersom ventilator ikkje fører matos og vassdamp ut til det fri. Begrunnelse: Unødvendig tilførsel av luftfuktigheit og matos til rom. Kolfilter er difor ikkje ei tilfredstillande løysing jfr NS 3600.

**Merknader:**



### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

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

**Merknader:** - Normale bruks- og slitasjemerker. - Malingsøl på listverk.

Enkelte overflater har fått ny overflatebehandling i ettertid av befaring. Vær merksam på maling-gris og malinga si dekningsgrad. Vær obs på eventuelle malingsrestar på overflater, stikkontaktar, brytarar og listverk.

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: 2018. Ventilrister i vindauger.

Ytterdør med kikkehol. Døra tilfredstillar EL30 brannkrav.

Ytterdør og terrassedør er overbygd, og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar.

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

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. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Restar etter byggsjum er observert på deler av karm/foring.

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Sørvendt terrasse på 32 m<sup>2</sup>. 8 m<sup>2</sup> av arealet er overbygd.

Terrassen er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag i impregnert material. Bjelkelaget er forankra til grunnmur og kviler på bærane punkt i front.

Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg. Normal vedlikehald og overflatebehandling vert anbefalt.

**Merknader:** Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg.



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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

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.

**VASSRØYR:**

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via Sani-plex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er observert på bad. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringdagen.

**AVLØP:**

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar 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. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dreneringsspor under vegghegt toalett. Dreneringsspoet skal vera der for å tilfredstilla krava i byggtknisk forskrift ang. tildleg synleggjering av eventuelle lekkasjar frå innebygd systerne. Lekkasje til andre byggningsdeler kan vera ein konsekvens av mangelen. Heimelshavar opplyser om eit tilfelle med frostsprenging av utekran. Autorisert rørleggar har erstatta utekranen med ny, og installert eigen stoppekran bak inspeksjonsluka i gang. For å unngå frostsprenging bør ein stenga vasstilførsel, og tappa utekran for vatn på kalde dagar. Merking av stoppekran manglar. Kursforsteiknelse i fordelerskap manglar.

**Merknader:****TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 112 liter og 2 kW effekt står plassert på våtrom med sluk som lekkasjesikring. Fast straumtilkopling. Prod. år: 2019.

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

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

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

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

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftespalte til bad. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdør til bad er lukka. Dårlig inneklime, og økt energibruk for ballansert ventilasjonsanlegg er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom.

**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 2019

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

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

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.

---

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er observert i innvendig bod. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer og liknande. Antall kursar stemmer med antallet i kursforteiknelsen.

Merknad:

- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- 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. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

---

**Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema 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 opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive 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 og stova. Slukkeutstyr er ikkje observert. Utbetring vert anbefalt.

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

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 egenerklæringskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Riper i benkeplate og sokkel. Opning mellom golv og sokkel er registrert. Golv er ikkje ført tilstrekkelig under kjøkken. Sår i front under vask. NS 3600 beskriv at kjøkken skal vurderast til TG 2 dersom ventilator ikkje fører matos og vassdamp ut til det fri. Begrunnelse: Unødvendig tilførsel av luftfuktigheit og matos til rom. Kolfilter er difor ikkje ei tilfredstillande løysing jfr NS 3600.

## 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. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Restar etter byggskum er observert på deler av karm/foring.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg. Normal vedlikehald og overflatebehandling vert anbefalt.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende dreneringsspor under vegghengt toalett. Dreneringsspolet skal vera der for å tilfredstillast krava i byggteknisk forskrift ang. tildleg synleggjering av eventuelle lekkasjar frå innebygd sistene. Lekasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av mangelen. Heimelshavar opplyser om eit tilfelle med frostsprenging av utekran. Autorisert røyrleggar har erstatta utekranen med ny, og installert eigen stoppekran bak inspeksjonsluka i gang. For å unngå frostsprenging bør ein stenga vasstilførsel, og tappa utekran for vatn på kalde dagar. Merking av stoppekran manglar. Kursforteiknelse i fordelerskap manglar.

## 6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende luftespalte til bad (sjå pnkt. 1.1.1 for nærare info). 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 innerdør til bad er lukka. Dårleg innelima, og økt energibruk for ballansert ventilasjonsanlegg er ein konsekvens av manglende luftveksling mellom rom.

## Takstmannens vurdering ved TG3: