



**Leilighet**  
**Ringheimsvegen 4F**  
**5704 Voss**



[www.e3.no](http://www.e3.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
0	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
10	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Bjørnar Helland**

Dato: 05/02/2025

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:48, Bnr: 100
Hjemmelshaver:	Lars Rasdal og Borghild Lilly Rasdal (dødsbo)
Seksjonsnummer:	17
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	2 714 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henning Rasdal
Befaringsdato:	29.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

## OM TOMTEN:

Tomt: 2 714 m<sup>2</sup>.

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot sør-vest. Uteområda er tildekkta av snø på befaringdagen og fører til ein begrensa oversikt. Asfaltert innkørsel med gjesteparkering på vest-sida av konstruksjonen. Eigen parkering i kjeller. Området rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (moderat til lav) radongass-sone. Fysisk måling inne inne i leiligheita vert anbefalt.
- Gul støysone frå Bane NORs jernbanenett.
- Raud og gul støysone frå Ringheimsvegen.
- Aktsomheitsområder for kvikkleire i grunn.

Gjer merksamheit i at tomtarealet på 2 714 m<sup>2</sup> ikkje tilhøyrer leiligheita, men sameiga.

**OM BYGGEMETODEN:**

Endeleilegheit i 2. etg.

Bærande konstruksjon og etasjeskille i betong. Utvendig fasade består av ein kombinasjon av teglstein og trekledning. Innvendige deleveggjar er oppført i bindingsvirke av stål med behandla gips som overflate. Vindauger i to-lags isolerglass er montert i veggliv.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utenfor leiligheita. Heimelshavar opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til sameiga. Bygningsdeler utenfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

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, 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, inneklima, 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.

Leilegheita er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehald 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: - Varmekabel på bad. - Panelovnar elles.

**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 tilsendt prospekt. 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. 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 gulv):**

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett. Slette og tapetisterte gipsplater på vegg. Slettbehandla himling. Fliser på golv og vegg på bad og toalettrom. Andre overflater er også registrert.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Enkelte overflater har fått ny overflatebehandling i ettertid av befaring. Vær merksam på maling-gris og malinga si dekningsgrad. Ver obs på eventuelle malingsrestar på overflater, stikkontaktar, brytarar og listverk.

**Merknader:**

- Slitasje, hakk, riper og missfargar på overflater.
- Avvik ift. trinnfri sone til balkong og bad.

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:****FELLESKOSTNADER:**

4 571 kr/mnd. Utgifta dekker felleskostnader og kabel TV.

**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>
Leilighet	102	0	0	15	97	5
Bod i kjellelr	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	102	5	0	15	97	10
SUM BRA	107					

**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 fra 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.

## Leilighet

- Soverom (ved bod): 7,1 m<sup>2</sup>.
- Soverom (ved etestova): 12,6 m<sup>2</sup>.
- Bod: 4,1 m<sup>2</sup>.
- Toalettrom: 1,2 m<sup>2</sup>.
- Bad: 8,8 m<sup>2</sup>.
- Stove: 36,4 m<sup>2</sup>.
- Etestove: 11,1 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 7 m<sup>2</sup>.
- Entre/gang: 10 m<sup>2</sup>.

**BRA-e:**

Bod med utvendig tilkomst (kjeller): 5,2 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 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 på befaring at utvendig bod og parkering i garasjeanlegg tilhøyrer leiligheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Bod og parkering er nummererte med seksjons nr. 17.

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

Terrasse- og ballkongeareal (TBA):

- Sør-vestvendt hjørnebalkong på 15 m<sup>2</sup>. Arealet er overbygd.

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

- Takhøgde er målt til 2,43 meter. Himling er senka i enkelte rom til fordel for skjulte ventilasjonskanalar.

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:****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 vedlikehaldspliktt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldspliktt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldspliktt 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:**

Nøkkell utlevert. Befaring er utført aleine.

---

## **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, fagskuleingeniør og takstmann.

05/02/2025



Bjørnar Helland



## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling av gips.

Ventilasjon: Avtrekk i himling. Avtrekket er truleg tilkopla eit felles anlegg i bygget. Tilluft til rom via ventilrist i dørbled hindrer undertrykk/vakum i rom ved uttørking av vassdamp.

Sprekk i flis. Skruehol i flis. Laus dusjgarnityr. Missfargar i silikonfug. Rennermerker under uttak for varmtvannstank. Bom og hullrom under fliser. Lekkasje frå avløp under servant. Utbetring vert anbefalt.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Antall slukar på bad: 3. Lokaltfall rundt slukar er målt til ca. 1:50 i ein diameter på 50 cm. Frå sluk til topp flis ved dørterslek er det målt 1 cm høgdeforskjel. Dette tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97). Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekker i fug. Missfargar i silikonfug. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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 (stove). Holet vart bort i nedre del av dusjhjørna då dette er ein kritisk stad. Holet syner at vegg er oppført i stål, og fuktmåling i vegg er difor ikkje mulig.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder. Tilstand på tettesjikt er ikkje kontrollerbart, og alder vert nytta som grunnlag for val av tilstandsgrad. Levetid på membran under flis er 10-20 år. Tettesjiktet er 20 år og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Hullboring viser at isolasjon i vegg er tørr. Dette kan ha med minimal bruk og gjere. Ein hyppigare bruk av våtrommet kan framprovosere eventuelle lekkasjeområder. På grunn av smuss og groing i sluk er det vankeleg å vurdere om membran er forankra til sluk under slukets klemring. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

#### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Kjøkkenet har ein-speigla frontar og fliser på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Stålvask med utslagskum og avrenningsfelt. Kjøkkenventilator av typen Villavent fører matos og vassdamp ut til det fri.

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

Sår og fuktskader i golvoverflate ved kjøleskap. Laust avløpsnett under vask. Sprekk i silikonfug i overgang mellom benkeplate og vegg. Heimelshavar opplyser om tidligare lekkasje som vart utbeta av autorisert røyrlegger hausten 2023. Dette er truleg årsaka til fuktskjolder i kjøkkenskrog.

#### Merknader:



### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett. Slette og tapetisterte gipsplater på vegg. Slettbehandla himling. Fliser på golv og vegg på bad og toalettrom. Andre overflater er også registrert.

Slitasje, hakk, riper og missfargar på overflater. Avvik ift. trinnfri sone til balkong og bad. anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. 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 med to-lags isolerglass frå byggeår. Enkelte glassruter er fornya i 2015.

Ytterdør er klassifisert til B30 brannkrav, og er 35 dB lydisolert.

Skyvedør til baklong med to-lags isolerglass frå byggeår.

Avskalla overflatebehandling på utvendige trekarmar (bilde). Fukt i trevirke. Svelling i inv. foring i stova. Laust dørhåndtak på ytterdør har ført til skade i dørbblad. Manglande fallforhold på utvendige beslag. På grunn av alder er ikkje pakningar like tette og energieffektive som før. Manglande vedlikehald. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt saman med utbetring av nevnte avvik.

**Merknader:** Avskalla overflatebehandling og fuktig trevirke.



### 5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Sør-vestvendt hjørnebalkong på 15 m<sup>2</sup>. Arealet er overbygd.

Bom/hullrom under fliser. Lause fliser og manglande fug. Svakt fallforhold til sluk.

#### Merknader:

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

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

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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. Vanninntak, vannmålar og stoppekran er observert i fordelerskap.

**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. 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.

Stoppekran er enkelt funksjonstesta. Kran sitt fast på befaringsdagen. I tillegg er den ikkje merka. Lekkasje er registrert i avløp under servant på bad. Laust avløp under kjøkkenvask med med fordel forankrast til vegg/skrog for å unngå lekkasje. Servatar og kjøkkenvask har treg avrenning ift. tappepunktet sin kapasitet.

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

Oso bereder på 198 liter og 2 kW effekt er plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2005.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Rennmerker på vegg under ut- og inntaket av vatn.

**Merknader:** Rennmerker på vegg under ut- og inntaket av vatn.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Felles avtrekk i himling på bad og toalettrom er truleg frå 2005. Kjøkkenventilator. Avtrekk fører til undertrykk i leiligheita og ny frisk luft strøymer inn frå veggventilar.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventil på inv. bod. Mangelen er i strid med krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

**Merknader:** Smuss rundt veggventilar.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

---

Sikringskap med automatsikringer plassert i skap på soverom. Anlegget er frå 2005 Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l. Antall kursar stemmer med 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. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 opplysast 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. Brannslange er montert på badetrom.

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

**Personskadar og fall frå opningsvindauger:**

Teknisk forskrift stiller minstekrav til at opning i vindauger er minimum 80 cm over golv. Dersom det er lett å trå opp på foring/brystning i vindu bør høgden vere 80 cm frå foring/brystning.

I dette tilfellet er det 75 cm frå foring/brystning og opp til opning i vindu. Foring ligg 6 cm over golv og har ei flate på 15 cm. Dette gjer det lett å trå opp på foring/brystning. Fall og personskader er ein mulig konsekvens for avviket.

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

Sprekk i flis. Skruerhol i flis. Laus dusjgarnityr. Missfargar i silikonfug. Rennmerker under uttak for varmtvannstank. Bom og hullrom under fliser. Lekkasje frå avløp under servant. Utbetring vert anbefalt.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Antall slukar på bad: 3. Lokaltfall rundt slukar er målt til ca. 1:50 i ein diameter på 50 cm. Frå sluk til topp flis ved dørterslek er det målt 1 cm høgdeforskjel. Dette tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97). Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekker i fug. Missfargar i silikonfug. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder. Tilstand på tettesjikt er ikkje kontrollerbart, og alder vert nytta som grunnlag for val av tilstandsgrad. Levetid på membran under flis er 10-20 år. Tettesjiktet er 20 år og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Hullboring viser at isolasjon i vegg er tørr. Dette kan ha med minimal bruk og gjere. Ein hyppigare bruk av våtrommet kan framprovosere eventuelle lekkasjeområder. På grunn av smuss og groing i sluk er det vankeleg å vurdere om membran er forankra til sluk under slukets klemring. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Sår og fuktskader i golvoverflate ved kjøleskap. Laust avløpsnett under vask. Sprekk i silikonfug i overgang mellom benkeplate og vegg. Heimelshavar opplyser om tidligere lekkasje som vart utbeta av autorisert rørlegger hausten 2023. Dette er truleg årsaka til fuktskjolder i kjøkkenskrog.

**3.1 Andre rom**

Slitasje, hakk, riper og missfargar på overflater. Avvik ift. trinnfri sone til balkong og bad. Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. 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.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Avskalla overflatebehandling på utvendige trekarmar (bilde). Fukt i trevirke. Svelling i inv. foring i stova. Laust dørhåndtak på ytterdør har ført til skade i dørblad. Manglande fallforhold på utvendige beslag. På grunn av alder er ikkje pakningar like tette og energieffektive som før. Manglande vedlikehald. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt saman med utbetring av nevnte avvik.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Bom/hullrom under fliser. Lause fliser og manglande fug. Svakt fallforhold til sluk.

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

Stoppekran er enkelt funksjonstesta. Kran sitt fast på befaringsdagen. I tillegg er den ikkje merka. Lekkasje er registrert i avløp under servant på bad. Laust avløp under kjøkkenvask med fordel forankrast til vegg/skrog for å unngå lekkasje. Servatar og kjøkkenvask har treg avrenning ift. tappepunktet sin kapasitet.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Rennmerker på vegg under ut- og inntaket av vatn.

**6.3 Ventilasjon**

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventil på inv. bod. Mangelen er i strid med krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**