

Sjølveigarleilighet i småhus  
Hardangervegen 160B  
5705 Voss



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 5 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 9 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 2 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Bjørnar Helland**

Dato: 16/04/2024

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:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:191, Bnr: 49      |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Eirik Draugsvoll Seim |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | 2                     |
| <b>Festenr:</b>              |                       |
| <b>Andelsnr:</b>             |                       |
| <b>Tomt:</b>                 | 2428 m <sup>2</sup>   |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                   |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentleg             |
| <b>Vann:</b>                 | Offentleg             |
| <b>Avløp:</b>                | Offentleg             |
| <b>Regulering:</b>           |                       |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikkje framlagt        |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                       |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                       |
| <b>Byggeår:</b>              | 2010                  |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 04.03.2024                            |
| <b>Forutsetninger:</b>            | Oppholdsvær og sol på befaringsdagen. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Eirik Draugsvoll Seim                 |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Leigetaker                            |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Protimeter MMS2                       |

**OM TOMTEN:**

Festa/byksla tomt på 2 428 kvm. Gjer merkamheit om at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sammeiga. Tomta og områder rundt er flat og fint opparbeida. Asfaltert tilkomst og felles tun mot sør gjer at eigedomen har enkel tilkomst frå riksveg 13. Nord for eigedomen er det etablert felles uteområde med grøntareal.

Årleg festeavgift er på 123 kroner (oppløyst av heimelshavar).

Propcloud.no syner at eigedomen ligg innanfor:

- Gul og raud støysone frå Riksveg 13
- Usikre radonområder. Måling vert anbefalt.
- Aktsomheitsområder for snø- og steinskred.

**OM BYGGEMETODEN:**

Plata og ringmur i betong mot underliggande massar av kult og isolasjon. Ytterveggar er i lett bindingsvirke med utvendig vindsperr og lekter til fordel for liggande dobbeltfals kledning. Innvendig har ytterveggar truleg påmontert dampsperr før behandla gipsplater.

Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med betongstein. Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjon kun besikta visuelt frå bakkeplan.

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, 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.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvik som er registrert skuldast i hovudsak alder, 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 i gang og på bad.
- Vedovn i stova.
- Panelovnar elles.

**FORRUTSETNADER:**

- Eigedomen er full-møblert. Enkelte rom er nytta som lager. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.

**PREMISS:**

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

Sjølvs 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 tilbuds befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Gjer merkam 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:**

- Spørreskjema utfylt av heimelshavar ER IKKJE TILSENDT.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av heimelshavar ER IKKJE TILSENDT.

Elles er kildene henta frå:

- Propcloud.no
- Grunnboka
- Heimelshavar/rekvirent og leigetaker
- Tilsendte dokument frå meklar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 1-stav laminatgolv. Slettbehandla gips på veggar og i himling. Glislagte overflater på bad og golv i entre.

Overflatene er som venta i forhold til alder. Det er ikkje observert avvik som overgår normal bruksslitasje.

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 OM ANDRE ROM:**

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med analysen er sal av eigedom.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er stilt spørsmål til heimelshavar og leietakar om eventuelle endringar. Heimelshavar opplyser at det er:

- Malt diverse vegger og tak.

---

**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 m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Leilighet   | 93    | 0     | 0     | 31  | 88       | 5        |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 93    | 0     | 0     | 31  | 88       | 5        |
| SUM BRA     | 93    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| 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.

BRA-internt:

- Stova: 37,9 m²
- Kjøkken: 10,1 m²
- Bad: 7,1 m²
- Soverom mot sør-vest: 8 m²
- Soverom mot sør-aust: 11 m²
- Soverom mot nord-aust: 6,9 m²
- Bod/teknisk rom: 4,2 m²
- Entre- og gangareal: 15,3 m²

Takhøgd er måt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar kan ikkje utelukkast. Takhøgd er målt til 2,39 meter.

Nivåforskjellar i golv og himlingar elles er observert, og høgd vil vera forskjellig etter kor ein målar.

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

**BRA-e:**

Alle rom i bustaden har inv. tilkomst, og er derfor kategorisert som BRA-internt.

Utvendig redskapshus/bod er ikkje medteke i arealoppsettet på grunn av manglende takhøgd.

Arealet her er målt til 4,5 m². Takhøgd er målt fra 1,54- 1,67 meter.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

---

**GARASJE / UTHUS:**

Utvendig redskapshus/bod:

Plassert på pallar mot underliggende terreng. Konstruksjonen er av aluminium. Terrassebord er montert på golv.

Konstruksjonen er bestilt flatpakka, og montert av leietakar. Prod. år: 2022. Pallar i u-behandla trevirke har ei begrensa levetid.

Utsifting/forbedring av desse må ventast innan få år.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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.

16/04/2024

Bjørnar Helland

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikke tilgjengelig for kontroll. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen.

Ringmur er truleg forskalt med ferdig-isolerte element med påmonterte betong/steni fasadeplater. Gjer merksamheit om at desse kan skjule for sprekker og skader i ringmur.

#### Merknader:

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn».

Terrengtet er å sjå som tilpassa så langt ein kan venta ut frå forholda på tomta.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av feil terrengfall mot grunnmur. Ein kosekvens av manglande fall frå bygningskroppen kan vere økt fuktbelastning mot grunnmur og is dannelser langs vegg på vinterstid.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Tilfeldig utvalte punkt er kontrollert.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fuktig ved i enkelte kledningsbord, søyler og hjørnekjøl. Områda er observert i nærleiken av terreng. Mindre sprekker er observert i enkelte bord. Spor for lufting manglar i bakkant av kledning ved terrasse. Ei forkorta levetid kan vera ein konsekvens av alder, vedlikeholds nivå og funn gjort på befaringsdagen. Utsifting av fuktig material vert anbefalt saman med skraping og ny overflatebehandling.

#### Merknader:

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**Vindauger:**

Toppsving og fastkarmvindauger frå Nordan. Vindaugene har to-lags isolerglass og er produsert i 2009. Ventil i vindaugskarmar.

Utvendig er vindaugene belista med beslag i under- og overkant karm.

**Dører:**

Ytterdør frå Dooria. Slett dørblad frå byggeår.

Terrassedør frå Nordan med to-lags isolerglass og katteluka.

Ytterdører er overbygd med tak og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar.

Innerdører: Lette dørblad frå Dooria med slett overflate. Dørene har flate dørtersklar for god luftsirkulasjon mellom romma.

**Merknader:** Baslag over vindauger er ikkje trekt heilt ut på vannstokk. anbefalar å føra ut beslaget for å beskytta trevirket mot fukt og sol. Slik det er i dag er overflatebehandlinga på vannstokken sprukken og avskalla. Utbetring vert anbefalt.

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

Saltak tekka med ru/granulert betongstein. Bygningsdelen er ikkje kontrollert.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2010

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå alder, og opplysningar gitt på befaringsdagen. Bustaden har to pipeløp. Det ser ut til at pipene er i forskriftsmessig høgd. Pipene er tekka med beslag. Wakaflex eller liknande er truleg nytta i overgang takflata-pipevegg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande snøfagar. Betongstein med ru/granulert overflate har ein friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 27 grader. Dette taket er målt til 30 grader. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskeadar. Tilstand på taket elles er ikkje kontrollert då takflata ikkje er synleg frå tun.

**Merknader:****5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft er ikkje kontrollert då det ligg over to andre seksjonsleiligheiter.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

31,7 m² nord-vendt terrasse. 9 m² av arealet er overbygd.

Store deler av terrassen er nytta til lagring av ved og møblement. Dette gjev begrensa oversikt. Avvik frå det som er skrive kan forekoma.

Det er ikkje observert avvik som overgår normal bruksslitasje. Terrassen er sleip i overflata og kan med fordel vaskast og overflatebehandlast.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Badet på 7 kvm er heilflisa med behandla gipsplater i tak.

Badet har:

- 90x90 dusjhjørna med garnityr. (dusjdører kan ikkje opnast fullt på grunn av skap og toalett plassering. Største lysåpning ved opning er målt til 70 cm).
- Golvstående toalett. Dreneringsspor frå sisterne er registrert.
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Servantskap med to-greps blande batteri.

Ventilasjon: To avtrekk i sida på nedfora del av himling. Tilluft til rom under dørblad hindrer undertrykk/vakum, og sørger for god luftsirkulasjon.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunnskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fallforhold:

- 1:100 ved dør med manglande fall midt på golv.
- 1:80 er målt i dusjsone med motfall enkelte stadar. Høgdeskilnad frå slukrist til underkant dørterksel er målt til 1 cm. 2 cm frå sluk til topp terskel.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Ved funksjonstest av sluk i dusjsone syner det seg at vatnet ikkje renn tilfredsstillande mot sluk.

Tilfeldig utvalte fliser/fuger på vegg er kontrollerte for bom/sprekker. Bom i flis ved toalett er registrert.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna manglande dokumentasjon, fall og bom i flis. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunnskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Manglande fallforhold vil føra til vannansamling på golv, og lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens. Manglande utfylling av flislim er truleg årsaka til bom/hullrom under flis ved toalett. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens av funna som er gjort.

**Merknader:****TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2010

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er utstyrt med to slukar. Slukmansjett er registrert begge stadar under klemring.

2 stk. 73 mm holtakingsprøver er utført frå tilstøytande rom (soverom). Hola vart bort i nærleiken av dusjsone og under servant då dette er to kritiske stadar. Ingen avvik vart registrert ved visuell kontroll, og fuktsøk på befaringsdagen. Hola er tetta med forblendingslokk. Lokka kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventet levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå byggeår (14 år) har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

#### Merknader:

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken

##### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra byggeår.

Slette frontar i svart høgglans. Demping i skuffer og skap. Intigrerte kvitevarer bort sett frå kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med fliser mellom laminat benkeplate og overskap. Kjøkkenøy med sittegrupper.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av inntørka fuktskjolder i golvoverflata under kjøkkenhjørna. Det vart ikkje observert lekkasje ved funksjonstest av vask på befaringsdagen. Jamnleg kontroll av området vert uansett anbefalt for å registrera eller utelukka eventuelle problemområder. I tillegg vert det anbefalt installering av automatisk lekkasjestopper. Dette vil minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.

#### Merknader:

### 9. Rom under terreng

#### 10. VVS

##### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

**VANNRØYR:**

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

**AVLØP:**

Avløpsrøyr 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.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna svak avrenning frå vask på bad, funn av inntørka fuktskjolder under kjøkkenskrog og manglande nøkkel for tilkomst til fordelerskap. Jamnleg kontroll, og utbetring av mulige og registrerte avvik vert anbefalt.

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter VVB frå byggeår er plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

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

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

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

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2010

Det var sist inspisert i 27.04.2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg frå Systemair er plassert i bod. Flate dørtersklar på innerdører skapar god luftsirkulasjon mellom rom.

**Avvik:**

Ventilar i vindaugskarmar skapar u-ballanse i anlegget. Anbefalar å få desse tetta, slik at leiligheita ikkje trekjer inn "falsk" luft.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 2** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2010

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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

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 kvalifisert foretak.

Sikringskap med automatsikringar er observert i bod. Anlegget er frå byggeår. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Dette er lagt til grunn i tilstandsvurderinga. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande samsvarserklæring. I tillegg er det meir en fem år sidan forgie el-kontroll. Utgifter i forbindelse med eventuelle avvik kan forekoma.

---

#### **Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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".

Sprekker i fuger og lause fliser er observert ved ytterdør i entre. Betongplata er truleg støypt mot ringmur og kan ha noko bevegelse i form av sig. Det gjer at overgang frå flis på betongplata til flis over ringmur løysnar. Bom i flis ved vedomn er også registrert. Utbetring vert anbefalt.

Kommunale gebyr (avløp, eigedomsskatt, feiing og vatn) fakturert på eigedomen i 2023: 10 092 kroner.

Eigenerklæring er levert til underteikna i ettertid av befarung.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater og terrasse. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen, og fleire av romma var nytta som lager.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av feil terrengfall mot grunnmur. Ein kosekvens av manglande fall frå bygningskroppen kan vere økt fuktbelastning mot grunnmur og is dannelser langs vegg på vinterstid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fuktig ved i enkelte kledningsbord, søyler og hjørnekjølør. Områda er observert i nærleiken av terreng. Mindre sprekker er observert i enkelte bord. Spor for lufting manglar i bakkant av kledning ved terrasse. Ei forkorta levetid kan vera ein konsekvens av alder, vedlikeholds nivå og funn gjort på befaringsdagen. Utsifting av fuktig material vert anbefalt saman med skraping og ny overflatebehandling.                                                                                                                                              |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande snøfagar. Betongstein med ru/granulert overflate har ein friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gjev krav til snøfagar der takvinkelen overstig 27 grader. Dette taket er målt til 30 grader. Snøfagar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar. Tilstand på taket elles er ikkje kontrollert då takflata ikkje er synleg frå tun.                                                                                                    |
| 7.1.1                           | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Badet vert vurdert til TG 2 grunna manglande dokumentasjon, fall og bom i flis. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Manglande fallforhold vil føra til vannansamling på golv, og lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens. Manglande utfylling av flislim er truleg årsaka til bom/hullrom under flis ved toalett. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens av funna som er gjort.                                                                                      |
| 7.1.3                           | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå byggeår (14 år) har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av inntørka fuktskjolder i golvoverflata under kjøkkenhjørna. Det vart ikkje observert lekkasje ved funksjonstest av vask på befaringsdagen. Jamnleg kontroll av området vert uansett anbefalt for å registrera eller utelukka eventuelle problemområder. I tillegg vert det anbefalt installering av automatisk lekkasjestopper. Dette vil minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.                                                                                                                                                                      |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna svak avrenning frå vask på bad, funn av inntørka fuktskjolder under kjøkkenskrog og manglande nøkkel for tilkomst til fordelerskap. Jamnleg kontroll, og utbetring av mulige og registrerte avvik vert anbefalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 11.1                            | Elektrisk anlegg og samsvarserklæring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande samsvarserklæring. I tillegg er det meir en fem år sidan forgie el-kontroll. Utgifter i forbindelse med eventuelle avvik kan forekoma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |