



**Leilegheit**  
**Regimentsvegen 130A**  
**5705 Voss**



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

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 02/09/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.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>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:	Jonas Vethe Kvamme
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	Felleseid tomt på 3 780 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jonas Vethe Kvamme
Befaringsdato:	30.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

## OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplanting.

Kommunekart.com syner at tomta er på 3 780 m<sup>2</sup>. Gjer merksam på at arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men sammeiga.

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

**OM BYGGEMETODEN:**

Elementbygg.

Ferdig isolerte ringmur-element. Isolasjon i grunnen etter gjeldande krav med påstøpt betongplate.

Drenerande massar rundt bustaden. Bustaden har ikkje rom under terreng.

Etasjeskille i tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggar er i lett bindingsvirke med utlekting til fordel for liggande dobbeltfalsa kledning.

Vindauger med to-lags isolerglass i trekarm. Trelistar og vannstokk utvendig.

Takkonstruksjonen er pulttak tekka med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvatn til drenering.

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:**

Leilegheita framstår i god stand på befaringsdagen.

Det er registrert nokre feil og manglar som omhandlar bad, vindauger og balkong.

Elles er det kun registrert normal bruksslitasje og elde.

Det er utført normalt vedlikehald som gjer at bustaden held seg i god stand.

Dette er og viktig å fortsette med vedlikehaldet for å oppretthalda god standard.

Sjå vidare i rapporten for utgriering om kvar bygningsdel.

**ANNET:**

Oppvarming:

- Luft til luft varmpumpe.

- Varmefolie i golv i gang og stova/kjøkken.

- Varmekablar på bad.

- Elles, om nødvendig, elektrisk oppvarming. (panelomnar ol)

- Det er balansert ventilasjon i bustaden, som gjenvinner varmen som vert produsert i bustaden. (Vert ikkje rekna som ei oppvarmingskilde)

**PREMISSER:**

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

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Informasjon frå megler/sameiga.

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

I hovudsak er det brukt ferdigmalte huntonittplater på vegg og malte tak-ess plater i tak.

På golv er det laminat.

På bad er det baderomsplater på vegg og fliser på golv. Tak-ess i tak.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Underteikna vart rekvirert for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ikkje opplyst om vesentlige endringar etter byggeår.

**FELLESKOSTNADER:**

- Forsikring.
  - Vaktmeistertjenester
  - Vedlikehold.
  - TV og internett
-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	65			8	60	5
SUM BYGNING	65			8	60	5
SUM BRA	65					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

**BRA-i:**

Stova/kjøkken - 26,3kvm med 2,40m takhøgd.  
 Bad - 5,5kvm med 2,41m takhøgd.  
 Sov. - 11,1kvm med 2,40m takhøgd.  
 Sov. - 7,6kvm med 2,40m takhøgd.  
 Gang - 8,3kvm med 2,40m takhøgd.  
 Teknisk rom/bod - 4,2kvm med 2,34m takhøgd.

**BRA-e:**

Utvendig bod - 4,8kvm med 2,25m - 2,58m takhøgd.

**MERKNADER OM AREAL:****TBA:**

- Balkong er målt til 7,6kvm.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

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

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

---

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

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

#### UTVENDIG:

- Bustaden er seksjon i sameiga. Bygningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. Anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile rekkehuset, i regi av sameiga, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter. Sameiga har ansvar for grunnmurar og drenering, utvendig fasade, tak og vindauger. Seksjonseigar har ansvar for normalt vedlikehald av vindauger. Smøring, vasking og justering. Les vedtektene for informasjon om vedlikehaldsplikt.

#### VÉR:

- Nedbør på synfaringsdagen.

#### INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.  
- Skjulte skader under tepper ol. kan ikkje utelukkast.  
- Skjulte installasjonar i bygningsdelane er ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå undertekna sin beskriving.  
- Det vert teke forbehold om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jonas Vethe Kvamme

---

## **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**

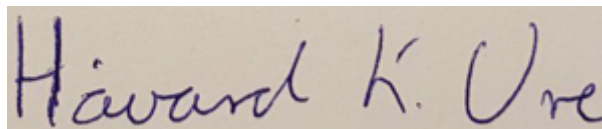
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

02/09/2024



Håvard Kvarme Ure



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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegg og 60x120 ferdigmalte plater i himling.

Badet er utstyrt med:

- Vegghengt toalett.
- Dusjhjørna med dusjarmatur. Nedsenk i golv.
- Baderomsinnreiing med laminat benkeplata.
- Vask med 1-greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Tekniske installasjonar som vassmålar, fordelarskap og VVB er plassert på bad.

Det er ikkje registrert feil og manglar på overflate vegg og himling på befaringsdagen.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inpsisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv med underliggende membran. Membran er registrert i sluk.

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

Fall på golv er målt tilnærma flatt, slakt fall mot sluk.

Dusjens nedslagsfelt har 6-10 millimeter nedsenk i golv. Frå sluk til underkant dørterskel er det målt høgdeforskjell på 34mm.

15mm oppkant ved terskel.

Fall på golv tilfredsstiller teknisk forskrift.

Det er ikkje registrert feil og manglar på overflate golv og sluk på synfaringsdagen.

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

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderomsplater på vegg som tetting og membran bak fliser på golv. Mansjett er registrert i sluk.

Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser.

Dokumentasjon på utført arbeid med membran er framlagt.

I hjørne på baderomsplater er det nytta aluminiumsprofil. Aluminiumsprofil skal ha tilstrekkelig med silikon før montering.

Ved kontroll er det registrert mangefull silikonfug bak aluminiumsprofil.

Konsekvens av dette er vatn som trenger inn bak aluminiumsprofil. Konsekvens av dette kan vera fuktskader på baksida av plater eller konstruksjonen bak platene.

Hullboring:

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom og kontrollert med fuktmålarverktøy.

Det var ingen utslag på synfaringsdagen.

**Merknader:** Bilete syner kontroll av silikonfuge bak aluminiumsprofil.

Om montering/silikonering av hjørneprofil er utført ihht. monteringsveiledning, skal det ikkje vera mogleg å få inn ventilbladet mellom aluminiumsprofil og baderomsplate.



## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Sigdal kjøkken med slette frontar og laminat benkeplate.

Panelplater mellom over og underskap.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri.

Det er montert sensor for automatisk lekkasjestopper i sokkel under vask. (Sjå punkt 6.1 ang. automatisk lekkasjestopp)

Delvis integrerte kvitevarer:

- Kjøleskap.

- Omn.

- Platetopp. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator. Heimelshavar opplyser at det er kolfilter i ventilator. Filter vart skifta i juli 2024. Sjå FDV-perm for skift av kolfilter.

Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Kjøkkenet framstår i god stand på synfaringsdagen. Normal bruksslitasje er registrert.

#### **Merknader:**

### **3. Andre Rom**

#### **TG 1** 3.1 Andre rom

Andre rom framstår i god stand. Det er ikkje registrert feil og manglar utover normal bruksslitasje.

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

#### **Merknader:**

### **4. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags isolerglas frå 2018 monter i trekarm.

Vindauger med to-vegs opning på soverom og kjøkken. Fastkarm i stova.

Balkongdør med 2 lags isolerglas.

Ytterdør er isolert med laminert overflate.

Ytterdør har brannmotstand Ei30 og 30dB støydemping.

Ytterdør og balkongdør er overbygd og står derfor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Utvendig er vindauger og dører belista med trevirke. Med vannstokk over og under vindauga.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande 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 vil vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vestvendt veranda på 7,6kvm med utgang frå stova.  
Innfestning i bygningskroppen med bjelkalag som kvilar på søyler med dragar i front.  
Veranda har tak over heile arealet.  
Terrassebord som dekke.  
Sarnafil som tetting under terrassebord.  
Sarnafil er ikkje mogleg å kontrollera grunna dekke som ligg over.

Oppkant med beslag mot vegg.  
Beslag ved balkongdør er ikkje utført tilstrekkelig.  
Det er registrert oppkant på beslag, men beslag er ikkje ført inn i foringspor på balkongdør.

**Merknader:** Bilete syner beslag som ikkje er ført inn i spor for beslag.  
Aluminiumsterskel på balkongdør er tilrettelagt med spor for beslag.



## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vassrør av typen rør i rør med fordelarskap på bad.

Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevatn tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved drepsrør frå fordelarskap ført gjennom vegg og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring.

Hovudstoppekran er funksjonstesta. Stoppekran fungerer.

Avlaupsrør i plast/PVC.

Forutan vasslåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avlaupsanlegg.

Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko 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 er brukt sisterne med plastkappe som synleggjer eventuelle lekkasje på badegolv og er lekkasjesikra med sluk i rom.

Lufting for avløp er ein durguventil i sjiktet mellom innvendig himling og yttertak.

Løysinga er ikkje godkjent etter teknisk forskrift (TEK17).

Utførande bedrifta har uttalt seg at det er ei løysing som dei valgte for denne boligmassen grunna mindre vedlikehald.

Løysinga er iflg. utførande bedrift tilfredsstillande.

---

**Merknader:** På synfaringsdagen er det ikkje montert automatisk lekkasjestopp på vanntilførselen.

Rekvirent opplyser at feilen er meldt inn til ansvarleg røyrleggar og det skal ordnast før salg.

## TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

OSO varmtvannsberedar med 112 liter kapasitet.

2kW effekt.

Beredaren er plassert på bad.

Sluk i golv som lekkasjesikring.

**Merknader:**

## TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Balansert ventilasjonsanlegg frå Systemair står plassert i teknisk rom.

Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte mellom terskel og dørblad. Dette skapar god luftveksling mellom rom.

Avtrekk på bad, stova/kjøkken og bod.

Tiluft på soverom og stova/kjøkken.

Ventilator på kjøkken. Heimelshavar opplyser at det er kolfilter i ventilator. Sjå FDV-perm for skift av kolfilter.

Hugs å skifte filter på ventilasjonsanlegg. Bør utførast minimum ein gong i året.

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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 varmtvannsbereder 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 tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringskap med automatsikringer plassert i sikringskap i bod.

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektrisk anlegg.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafor elektrofaget.

Det er ikkje gjennomført kontroll av elektrisk anlegg etter installasjon i 2019.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar.

Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

---

## **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:

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunna mangelfull silikonfuge bak aluminiumsprofil i hjørne.

I hjørne på baderomsplater er det nytta aluminiumsprofil. Aluminiumsprofil skal ha tilstrekkelig med silikon før montering.

Ved kontroll er det registrert mangelfull silikonfug bak aluminiumsprofil.

Konsekvens av dette er vatn som trenger inn bak aluminiumsprofil. Konsekvens av dette kan vera fuktskader på baksida av plater eller konstruksjonen bak platene.

## 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

bygningdeler vil vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beslag ved balkongdør er ikkje utført tilstrekkelig.

Det er registrert oppkant på beslag, men beslag er ikkje ført inn i foringspor på balkongdør.

kosekvens er unødvendig fukt som kan trenge inni underkant av balkongdør.

Beslaget har som funksjon å tette mot regn, ver og vind.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**