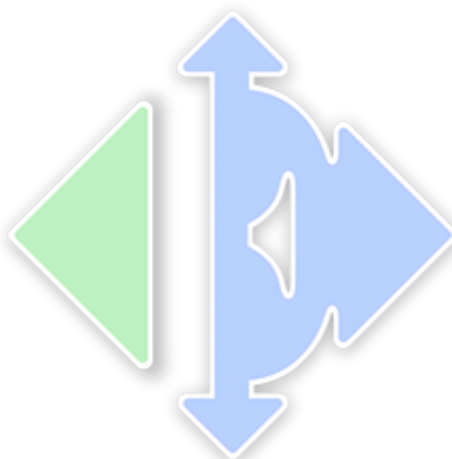


Leilegheit i burettslag (i blokk)  
Koglehaugen 9  
5710 Skulestadmo



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 07/11/2024

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>	<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:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Sivert Fenne
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	64
Byggeår:	1984 (opplyst i tidlg. salprospekt)
Tomt:	Felleseigd tomt på 11 486 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sivert Fenne
Befaringsdato:	05.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg via private stikk
Avløp:	Offentleg via private stikk
Adkomst:	Offentleg veg til felles tomt

**OM TOMTEN:**

Tomta er opplyst til å vera 11 486 kvm fordelt på to teigar. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Gjer merksam på at tomta tilhører burettslaget, ikkje leilegheita.

Stor tomt i noko skråande terreng.

Tomta er opparbeida med gangstiar, køyreveggar og parkering.

Lett beplanting med buskar, trer og plen rundt bygga.

God utsikt med greie solforhold.

Ca. 3,5km til Voss sentrum der ein finn nødvendige fasilitetar. Butikkar, bensinstasjon, kollektivtransport, sjukehus ol.

Kort veg til skianlegg, idrettsanlegg, symjehall og andre fritidsaktivitetar.

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

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:

- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for jord- og flomskred.
- Bustaden er plassert i utløpsområde for snøskred.
- Bustaden er plassert i aktsomheitssone for kvikklireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

**OM BYGGEMETODEN:**

Konstruksjonen er oppført med betong som hovudkjerne. Rominndelingar samt ytterveggar oppført i lett bindingsverk.

Ytterveggar har truleg 10 cm mineralullsisolasjon og utvendig vindsperr.

Fasade er kledd med steniplate og trekledning.

Vindauger av typen 2-lags og 3-lags glasruter monterte i trekarm.

Betong i etasjeskille.

Gipsplater og betong som invendig overflate.

Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell synfaring og måling med nødvendig utstyr. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad.
- Elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

**PARKERING:**

Andelseigar disponerar parkering i garasjekjellar.  
Det er moglegheit for montering av el-billadar.  
Gjesteparkering på vest-sida av bygget.

**PREMISSER:**

- Bustaden er andelsleilegheit i burettslag. Bygningsdelar som er burettslaget 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 blokka, i regi av burettslaget, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som burettslaget har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

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. I dette tilfelle er det ikkje utdelt informasjon til taksmann og vurderingar om bygget vil 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 stikkprøver på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudd befarung 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 taksmannens 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 nøye og kom forberedt på visning.

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

I hovudsak slette overflater i tak og på vegg med maling.

På golv er det i hovudsak laminat.

På bad er det er malt betong i tak, baderomsplater på vegg og fliser på golv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Heimelshavar opplyser om utførte oppgraderingar mellom 2020-2024:

- Nye baderomsplater på vegg. (Elles er badet nytt i ca. 2012)
- Nytt laminatgolv i rom
- Ny ventilator på kjøkken
- Nytt dekke på terrasse
- Kjøkken innreiing er skifta av tidl. eigar.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikkje opplyst

**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>
3. etasje	101			13	97	4
Loft		4				
SUM BYGNING	101	4		13	97	4
SUM BRA	106					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasjekjellar		11				
SUM BYGNING		11				
SUM BRA	11					

**BRA-i:**

Leilegheit:

Soverom - 11,1kvm med 2,46m takhøgd.  
 Soverom - 7,4kvm med 2,48m takhøgd.  
 Soverom - 13,7kvm med 2,47m takhøgd.  
 Bad - 3,5kvm med 2,26m takhøgd.  
 Toalett - 1,2kvm med 2,42m takhøgd.  
 Gang - 7,4kvm med 2,46m takhøgd.  
 Stova - 32,9kvm med 2,47m takhøgd.  
 Kjøkken - 10,1kvm med 2,47m takhøgd.  
 Vaskerom - 5,3kvm med 2,43m takhøgd.  
 Bod - 3,7kvm med 2,48m takhøgd.

**BRA-e:**

Bod på loft - 4,1kvm

Parkering i garasjekjellar - 11,1kvm

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

- Balkong mot aust er målt til ca. 13kvm.

- Leilegheita disponerar ein bod på loft:

Bod er målt til 4,1kvm.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bod tilhøyre andelen/leilegheita.

Underteikna vurderar uansett boder til BRA-e i arealoppsettet, då andelseigar disponerar boden på synfaringstidspunktet.

- Parkering i garasjekjellar: 2,13m x 5,25m. Ca. 11,2kvm. Ca. 2,00 meter innkøyringshøgde.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at parkeringa tilhøyre andelen/leilegheita.

Underteikna vurderar uansett garasje til BRA-e i arealoppsettet, då andelseigar disponerar garasje på synfaringstidspunktet.

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 synfaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel vere 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:****ETASJESKILLE:**

- Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik iht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

Underteikna har allikevel registrert retningsavvik og ujamnheit på golv. Dette er registrert ved normal gange og visuell kontroll.

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

Forklart i enkle trekk har andelseigar vedlikeholdsplikt på det som tilhøyre andelen i burettslaget, samt vindauger og dører. Burettslaget har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Andelseigar har vedlikeholdsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i burettslaget for utfyllande informasjon om vedlikeholdsplikt for kvar enkelt andelseigar.

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

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):****UTVENDIG:**

- Utvendige bygningsdeler, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen.

Burettslaget har ansvar for vedlikehold av utvendige bygningsdeler, derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i burettslaget for meir informasjon rundt vedlikeholdsplikt.

**INNVENDIG**

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsaker. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

**GENERELT:**

- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå synfaringa. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.

**ANDRE MERKNADER:****ASBEST:**

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad.

Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringsdagen.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Sivert Fenne (Heimelshavar)

Håvard Kvarme Ure (Taksmann)

## 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

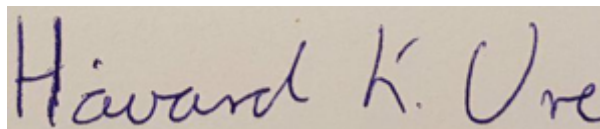
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

### Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

07/11/2024



Håvard Kvarme Ure



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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt betong i tak og baderomsplater på vegg.

Overflate tak og vegg framstår i generelt grei stand på synfaringsdagen.

Utover normal elde og slitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

Ventil med avtrekk til felles ventilasjonsanlegg.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fliser framstår i generelt god stand. Normal elde og slitasje er registrert.

Fall på golv er målt til å vera betre enn 1:100.

Høgdeforskjell frå slukrist til topp membran ved terskel er ikkje mogleg å måla.

Fall i dusjsone er noko utfordrande å måla grunna ujamnheit i flisoverflata. Ujamnheit kan gjera at det står att noko vatn på golv etter dusjing.

Overflate golv er vurdert til TG2 grunna manglande dokumentasjon på høgdeforskjell frå topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

Elles framstår overflate golv i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder.

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

Membranen er fra 2012 (opplyst av tidl. eigar)

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

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser.  
 Det er å forventa at det er nytta membran under fliser.  
 Det er registrert membran i området ved sluk, men det er ikkje lagt fram dokumentasjon.

På veggjar er det baderomsplater. Eigjar opplyser at baderomsplater er montert i 2022. Baderomsplater er visuelt kontrollert og det er ikkje registrert avvik, men det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utført arbeid.

Det er gjennomført hulboring frå tilstøytande rom.  
 Det vart ikkje avdekke forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

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 dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå 2012 har ei usikker gjennerande 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:

#### 1.2 Vaskerom

##### TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte flater i tak og på vegg.  
 Overflater er truleg frå byggeår og generell elde og slitasje er registrert. Veggjar er meir slitt enn tak.

Med bakgrunn i generell elde og slitasje vert overflate tak og vegg vurdert til TG2.

### Merknader:

##### TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegg.  
 Belegg er truleg frå byggeår. Det er registrert elde og slitasje på gulv. Over tid vert belegg porøst og sprekkdannelser kan oppstå.

#### FALL PÅ GOLV:

Fall på gulv er målt frå dør ved kjøkken og frå VVB - mot sluk.  
 Det er registrert fall mot sluk som tilfredsstillende kravet på oppføringstidspunktet. Gjer merksam på at fall ikkje tilfredsstillende dagens krav i TEK17.

Overflate gulv vert vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Over tid vil belegg verta slitt og kan slå sprekker som igjen kan gje potensielle lekkasjar.

### Merknader:

##### TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra (truleg) byggeår

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

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Belegg på golv fungerer som tettesjikt.

Veggar er slette overflater, truleg med tapet som er malt.

Vaskerommet er av slik alder at dokumentasjon ikkje er å oppdriva.

Membran/tettesjikt vert vurdert til TG2 med bakgrunn i elde og slitasje. Samt manglande dokumentasjon.

Slitasje over tid kan gje utetthetar i tettesjikt som kan gje fuktskader ved eventuelle lekkasjar frå utstyr på vaskerom.

## Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

IKEA kjøkken med slette frontar i kvit høgglans. Laminat benkeplate.

Skuffer og skap i over og underskap.

Integrerte og frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Underteikna er ikkje kjent med kva som fylgjer med ved salg.

Ventilator over platetopp. Ventilator er truleg koplå til felles ventilasjonsanlegg. Noko manglande avdekning av ventilasjonsrør over platetopp.

Dobbel vask med avrenningsbrett. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning.

Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Kjøkken framstår i grei stand på synfaringsdagen.

**Merknader:** Gjer merksam på at det frå 2010 var krav om å installera automatisk lekkasjestopp i rom utan sluk med utstyr tilkoplå vanninstallasjon. Kravet gjeld nybygg og ved rehabilitering. For å utløyse kravet ved rehabilitering må vatn og avløpssystemet og rehabiliterast.

Kjøkken er frå 2012, men truleg er det ikkje gjort rehabilitering på vatn og avløspanlegg.

Det på generelt grunnlag anbefalt å montera automatisk lekkasjestopp for tidleg avdekking og stoppa lekkasjar på kjøkken.

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

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.

Ved normal gange og visuell kontroll er det registrert retningsavvik og ujamnheit på golv.

Det er registrert generelt slitasje på overflater i andre rom.

Andre rom vert vurdert til TG2 grunna ujamnheit, skeivheit og retningsavvik på etasjeskille.

## 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.

Vindauger i fastkarm og to-vegs åpning (innadslåande).

Vindaugene har 2 og 3-lags isolerglass monter i trekarm. Ventil i karm.

Vindauger framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder. Elde og slitasje er registrert.

Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking.

Elles er det ikkje registrert punkterte vindauger ol. Gjer merksam på at punkterte vindauger kan vera vanskeleg å sjå, så det kan ikkje utelukkast heilt.

Utsifting av vindauger og ytterdører ligg under burettslaget si vedlikehaldsplikt.

Ytterdør:

Formpressa isolert dør.

Ytterdør er merka med brannklassifisering B-30. Karm er merka med lydisolering 40dB.

Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Dørene er overbygd med tak og er difor godt rusta mot ytre påkjenningar.

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Aust-vendt balkong på ca. 13kvm.

Balkong er oppført i betong og ein del av bærande konstruksjonen i bygget.

Flekar i kompositt som dekke på balkong.

Konstruksjonen og tettesjikt er ikkje mogleg å kontrollera då det er dekket av terrassebord. Fall på golv er heller ikkje mogleg å kontrollera.

Balkong er overbygd og er generelt godt rusta mot nedbør.

Så langt underteikna kan kontrollera er det ikkje registrert feil og manglar på balkong på synfaringsdagen.

**Merknader:** Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på 0,5meter eller meir til terreng, skal vurderast etter dagens forskrift mtp. fallsikring. Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Etter dagens krav skal rekkverk ha ein høgde på 1 meter og vera klatresikkert 0,75m opp frå dekke. Ved horisontalliggande bord skal ikkje avstand mellom bord overstiga 2 cm. Vertikale spiler skal ikkje overstiga ein avstand på 10 cm.

Det må opplysast om at rekkverk på aktuell balkong er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde og klatresikring.

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

**Vannrør:**

Vassinntak via kobberledning som vidare føre vatn fram til installasjonar i bustaden.

Røyrer er ikkje tilgjengelig for kontroll då det ligg skjult i veggane.

Hovudstoppekran er lokalisert bak luke på toalett. Ingen bemerkningar på stoppekran.

Røyrene kan fungera i fleire år, samtidig som dei har oppnådd ein alder der ein må vera merksam.

Lekkasje grunna slitasje og alder kan ikkje utelukkast.

På generelt grunnlag anbefalar underteikna å oppgradera til røyr i røyr med fordelarskap og automatisk lekkasjestopp.

**Avløpsrør:**

Avløpsrør i plast og støypejern.

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

Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Vatn- og avløpsrør er vurdert til TG2 for å understreka at det bør haldast tilsyn med vatn- og avløpsanlegg.

Mtp. alder på røyrene kan ikkje ein eventuell lekkasje utelukkast.

Konsekvens ved lekkasje i røyr er vannskader i leilegheit og tilstøytande leilegheiter.

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

Varmtvannsbereder er fra ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Alder, kapasitet og effekt på VVB er ukjent.

Varmtvannsberedar er plassert på vaskerom. Sluk i rom for lekkasjesikring.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Alder på VVB er lagt til grunn for val av tilstandsgrad.

VVB er truleg overstige anbefalt brukstid på 20år.

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

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Felles balansert ventilasjonsanlegg i burettslaget.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera ventilasjonsanlegget.

Avtrekk på bad, kjøkken og vaskerom. Tilførsel av luft i stova.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftespalter mellom rom. Dette stenger for luftsirkulasjon mellom rom. I tillegg er det observert ventilar i vindaugskarmar. Dette "forstyrrer" det balanserte anlegget, og fører til unødvendig varmetap. Ventilari i vindauger bør difor haldast lukka. Utbetring av luftespalter mellom rom er å anbefala.

Vedlikehald og oppgradering av ventilasjonsanlegg er i regi av burettslaget.

**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 byggeår

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

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

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.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar og anbefalar sterkt å gjennomføra ein kontroll. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Det er registrert manglande dekking/lokk av koplingsboks på kjøkken.

---

## **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 ikke 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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrevet ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Overflate golv er vurdert til TG2 grunna manglande dokumentasjon på høgdeforskjell frå topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

## 1.1.3 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 kunnskap, 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 2012 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.

## 1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Med bakgrunn i generell elde og slitasje vert overflate tak og vegg vurdert til TG2.

Konsekvens kan vera utvikling av slitasje og utetthetar i overflate.

## 1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Overflate golv vert vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Over tid vil belegget verta slitt og kan slå sprekker som igjen kan gje potensielle lekkasjar.

## 1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Membran/tettesjikt vert vurdert til TG2 med bakgrunn i elde og slitasje. Samt manglande dokumentasjon.

Slitasje over tid kan gje utetthetar i tettesjikt som kan gje fuktskader ved eventuelle lekkasjar frå utstyr på vaskerom.

## 3.1 Andre rom

Andre rom vert vurdert til TG2 grunna ujamnheit, skeivheit og retningsavvik på etasjeskille.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og ytterdører er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Samt er det registrert noko treig åpne- og lukkemekanisme på nokre vindauger. Utfør normalt vedlikehald som smøring og justering.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn- og avløpsrør er vurdert til TG2 for å understreke at det bør haldast tilsyn med vatn- og avløpsanlegg.

Mtp. alder på røyrene kan ikkje ein eventuell lekkasje utelukkast.

Konsekvens ved lekkasje i rør er vannskader i leilegheit og tilstøytande leilegheit.

## 6.2 Varmtvannsbereder

TG2 då VVB er overstige anbefalt brukstid på 20år.

Konsekvens kan vera feil/lekkasje frå pakkboks, lekkasje frå ventilar ol. Dette kan skje med bakgrunn i alder og slitasje.

## 6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftespalter mellom rom. Dette stenger for luftsirkulasjon mellom rom. I tillegg er det observert ventilar i vindaugskarmer. Dette "forstyrrer" det balanserte anlegget, og fører til unødvendig varmetap. Ventilar i vindauger bør difor haldast lukka. Utbetring av luftespalter mellom rom er å anbefala.

Takstmannens vurdering ved TG3: