

Leilegheit i sameiga
Nyresvegen 65
5700 Voss



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
Bjørnar Helland
Dato: 05/05/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:194, Bnr: 173
Hjemmelshaver:	Bjørnar Brandseth Ekse og Frøydis Århus
Seksjonsnummer:	23
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2021
Tomt:	3 405 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Frøydis Århus
Befaringsdato:	30.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Felleseigd tomt på 3 405 kvm. Sameigebrøk 1:28.

Eigedomen litt i lett skrånande terreng mot vest. Uteområdet har asfalterte gangstiar, grøntareal og leikeplass. Asfaltert bilveg fører til eigen parkeringsplass i kjeller (naboblokk). Områda rundt er i hovudsak bestande av andre leilegheitsbygg, skog- og landbruksareal.

Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor:

- Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.
- Aktsomheitssone for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Gjer merksamheit i at tomtarealet på 3 405 kvm ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Sjølveigar leilegheit i blokk oppført i 2021.

Kjernekonstruksjon og bærande fundament er i plaststøpt betong. Enkelte veggjar er truleg oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av veggdiv. Platene fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjon. Ståande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Vindauger i tre-lags isolerglass er montert i veggdiv. Vindauger og terrassedør har aluminium på utvendig karm til fordel for utvida levetid. Betongdekke fungerer som etasjeskilje. Taktekking er truleg av protan/sanafil. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til terreng, og vidare ut frå bygningskroppen via skjult dreneringssystem.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si 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.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike byggningskrav. Det vert forutsatt og forventa at skjulte bygningsdeler i konstruksjonen, som ikkje er tilgjengeleg for kontroll, er oppført i tråd med regelverket.

Overflater i konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel 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 bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING: Heimelshavar opplyser at det er lagt sløyfer i golv for vassboren varme i alle golv bort sett frå soverom.

Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon.

Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekkjer behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.

DOKUMENTKONTROLL:

Planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (veggar, tak og golv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett på golv og slettbehandla overflater på vegg- og himlingsareal. Bad og golv i entre har fliser. Tapetisert kontrastvegg på soverom.

Overflatene er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik og overgår normale bruks- og slitasjeskadar. Litt sprekker i slettbehandla overflater. Dette er spesielt i hjørner. Skruehol i vegg på soverom er sparkla i. Heimelshavar opplyser at dette skal pussast ned, og at veggen skal malast på nytt før visning.

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen. I tillegg er enkelte areal nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

Ytterdør vart skifta ut i mars. Begrunnelse: Avvik frå produsent.

Enkelte overflater er malte. Arbeidet er gjort i form av eigeninnsats/dugnad.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

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 m²	S-Rom m²
Leilegheit	75	0	0	17	72	3
Bod i kjeller (nabobygg)	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	75	6	0	17	72	9
SUM BRA	81					

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 frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt.

Leilegheit på bakkeplan: Takhøgd er målt til 2,41 meter.

- Hovudsoverom: 12,8 m².
- Soverom: 7,3 m².
- Stova: 31 m².
- Bod: 2,2 m².
- Bad: 6,3 m².
- Entre: 3,9 m².
- Gangareal (utanfor bod + utanfor soverom): 5,9 m².

BRA-e:

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

- Kjellerbod med utvendig tilkomst: 5,5 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

Terrasse- og balkongareal:
- Vestvendt balkong: 17 m².

Andre areal:

- Heimelshavar henviser til parkeringsplass i kjeller, og opplyser at denne tilhøyrer leiligheita. Det er mulig å få ettermontert EL-bil lader. Parkeringa er målt til ca. 13 m².

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

- Takhøgde er målt til 2,41 meter.

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

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE:

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, 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.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollere lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfester at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollere om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfester at lydisoleringskrava i høve til byggtknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:

Heimelshavar opplyser om lekkasje i andre kjellerboder, men ikkje i boden som tilhøyrer leiligheita.

Massar vart fjerna frå grunnmur for å utbetra avviket sommar 2022. Heimelshavar har ikkje høyrte om lekkasjar etter dette.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Frøydis Århus

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhørende godkjenninger.

Bjørnar sine tenester omfatter alt fra verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse og boligsalsrapport, byggjelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggtekniske tenester. Bjørnar har brei erfaring fra byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggjeleiing.

05/05/2025

Bjørnar Helland

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling.

Ventilasjon: Avtrekk i himling frå avtrekksvarmepumpa. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Vaskemaskin og avtrekksvarmepumpa er plassert på badet, og fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Overflatene er som venta ift. alder. Litt missfargar i silikonfug. Laust blandebatteri for servant.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Nedsenk i dusjsone ligg 10-15 millimeter under resterande badegolv. Nedsenk har 1:40 lokaltfall mot sluk. Svakt fall på golvet elles, med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 3,5 cm høgdeforskjel. Terskehøgde: 2,7 cm.

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

Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 17). Begrunnelse: Manglande fall til sluk frå andre vassinstallasjonar på badet (vegghengt toalett, fordelerskap, vaskemaskin, servant og avtrekksvarmepumpa). Motfall på golv på enkelte parti. Det er ikkje dokumentert at membran er ført opp ved dørterskel. Silikonfug manglar i overgang mellom nedsenka del og hovudgolv.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt frå 2021: Membran under/bak flis.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (kjøkken). Holet vart bort i ved dusjhjørna då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll inne i vegg på befaringsdagen. Fuktmåling med pigg i veggens trevirke er ikkje utført: Begrunnelse: For lang avstand til trevirke. Trådløs fuktsøk er utført. Ingen forhøga verdier er registrert på befaringsdagen.

Deler av overgang mellom tettesjikt og sluk er tildekket av flislim og difor ikkje kontrollerbar.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkken: Sigdal. Vanninstallasjonen er frå 2021.

1-speigla frontar med demping i skuffer og skap. Vask er montert i laminat benkeplate. Frittstående kjøleskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er truleg tilkople leilegheita si avtrekksvarmepumpe, som fører mato og vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring under oppvaskmaskin er installert.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Normale bruks- og slitasjemerker.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av parkett på golv og slettbehandla overflater på vegg- og himlingsareal. Bad og golv i entre har fliser. Tapetisert kontrastvegg på soverom.

Overflatene er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik og overgår normale bruks- og slitasjeskadar. Litt sprekker i slettbehandla overflater. Dette er spesielt i hjørner. Skruehol i vegg på soverom er sparkla i. Heimelshavar opplyser at dette skal pussast ned, og at veggen skal malast på nytt før visning.

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringdagen. I tillegg er enkelte areal nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og terrassedør frå Nordan med utvendig aluminiumsbedekning og beslag under og over karm. Tre-lags isolerglass. Prod. år: 2021.

Ytterdør med kikkehol. Døra tilfredstiller EL 30 brannkrav, og er klasifisert til 36 dB lydisolering. Døra er overbygd, og står difor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Det er ikkje registrert punkterte vindauger i konstruksjonen. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Litt slitasje på inv. foring på vindu ved terrassedør i stova. Innvendig del av vindauger på hovudsoverom er malte. Maling-søl er registrert.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse- og ballkongareal:

- Vestvendt terrasse: 17 m².

Betongdekke med påmonterte terrassebord. Beslag er montert i overgang mellom terrassebord og vegg. Glass-rekkverket tilfredstiller dagens krav til fallsikring. Fallforhold er ikkje kontrollert, då tettesjiktet ligg skjult under terrassebord.

Rens og ny overflatebehandling på terrassebord vert anbefalt. Litt slett arbeid på utvendig fasade. Dette ligg under sameiga sitt ansvar, og er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

Merknader:

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

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via innebygd Sani-pex/røyr i røyr system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap på bad. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Innebygde avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Ingen lukt frå anlegget på befaringsdagen. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Vegghengt toalett manglar tilfredstillande lekkasjesikring. For å tilfredstilla krava i byggtেকnisk forskrift skal det vera dreneringsspor frå innebygd sisterne og fram til golv, slik at eventuelle lekkasjar kan koma til syne. Meininga med dette er å tidlegast mogleg registrera eventuelle avvik, og minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje frå innebygd del av toalett.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon frå 2021.

Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.

Avtrekksvarmepumpa har innebygd varmtvannsbereder. Volum og effekt er ukjent. Fast straumtilkopling med einglen 16A kurs. Avtrekksvarmepumpa er plassert på baderom med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold).

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer som det skal, men at støy kan vera til sjananse. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Det var sist inspisert i 2021

Det var rengjort i 2021

Avtrekksvarmepumpa med innebygd ballansert ventilasjonsanlegg. Innerdører er monterte med luftespalte under dørblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at filter er skifta ca. ei gong i året. Siste skift vart gjort på synfaringsdagen 30.04.2025. Kanalføringar ligg skjult i konstruksjonen.

På grunn av mengden støv/skit i filter vert det anbefalt rens av kanalar.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

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

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

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

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

Sikringskap med automatsikringar er observert i entre. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar og liknande. Antall kursar stemmer med antallet i kursforteiknelsen. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore feil på anlegget under dagleg bruk.

Merknad:

- Det er ikkje sikkert DLE (det lokale el-tilsynet) har hatt tilsyn på anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

BRANN:**Røykvarsler:**

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i stova.
- 6 kg pulverapparat på hovudsoverom.

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.

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

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 17). Begrunnelse: Manglande fall til sluk frå andre vassinstallasjonar på badet (vegghengt toalett, fordelerskap, vaskemaskin, servant og avtrekksvarmepumpa). Motfall på gulv på enkelte parti. Det er ikkje dokumentert at membran er ført opp ved dørterskel.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vegghengt toalett manglar tilfredstillande lekkasjesikring. For å tilfredstill krava i byggt teknisk forskrift skal det vera dreneringsspor frå innebygd sistene og fram til gulv, slik at eventuelle lekkasjar kan koma til syne. Meininga med dette er å tidlegast mogleg registrera eventuelle avvik, og minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje frå innebygd del av toalett.

6.3 Ventilasjon

På grunn av mengden støv/skit i filter vert det anbefalt rens av kanalar.

Takstmannens vurdering ved TG3: