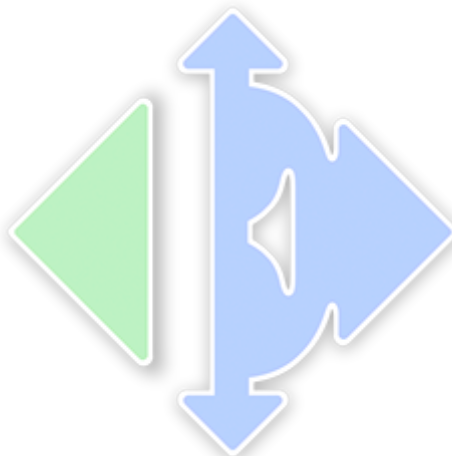




**Leilighet**  
Nyresvegen 65  
5700 Voss



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

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Bjørnar Helland**

Dato: 17/10/2024

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

**VERDIBYGG**<sup>AS</sup>  
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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:	Snorre Selheim Rene
Seksjonsnummer:	25
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2021
Tomt:	3 405 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Snorre Selheim Rene
Befaringsdato:	16.10.2024
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 med utsikt mot Lønahrgi. Uteområdet har asfalterte gangstiar, grøntareal og leikeplass. Asfaltert bilveg fører til eigen parkeringsplass i kjeller (naboblokk).

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (moderat til lav) radongass-sone. Fysisk måling inne i leiligheita vert anbefalt.

Gjer merkamheit i at tomtarealet på 3 405 kvm ikkje tilhøyrer leiligheita, men sameiga.

**OM BYGGEMETODEN:**

Sjølveigarleiligheit i blokk oppført i 2021.

Kjernekonstruksjon og bærande fundament er i plaststøpt betong. Yttervegg mot nord-vest er truleg i lett bindingsvirke. Dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade.

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:**

Leiligheita framstår i god stand på befaringsdagen. Det er ikkje registrert avvik som går over normal bruksslitasje og elde. Det er utført normalt vedlikehald som gjer at bustaden held seg. Dette er viktig å fortsette med for å opprettholde god standard.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar enkelt bygningsdel. Syner også til punktet som omhandlar innvendige overflater.

**ANNET:****PREMISS:**

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

Sjølvs om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøver på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 2-stav parkett på golv. Flislagt golv i entre. Huntonittplater på vegg. Huntonitt-panel i himling. Bad/teknisk rom har fliser på golv og veggareal.

Innvendige overflater er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik og overgår normale bruks- og slitasjeskadar.

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med analysen er sal av eigedom.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

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

Merknader:

- Lekkasje frå skrue i dusjhode ved bruk.

**FELLESKOSTNADER:**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Leilighet	52	0	0	7	52	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	7	52	5
SUM BRA	57					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Areal er målt 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.

## Leilighet:

- Bad/teknisk rom: 7 m<sup>2</sup>.
- Soverom: 7,9 m<sup>2</sup>.
- Entre: 4 m<sup>2</sup>.
- Stove/kjøkken: 30,7 m<sup>2</sup>.

**BRA-e:**

Kjellerbod med utvendig tilkomst: 5,4 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Det er bruken av rom på befaringdagen 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 ballkongareal:

- Vestvendt terrasse: 7 m<sup>2</sup>. Arealet er overbygd med tak.

Andre areal:

- Heimelshavar henviser til parkeringsplass i kjeller, og opplyser at denne tilhører leiligheita. Det er mulig å få ettermontert EL-bil lader.

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

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.

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

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhører seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde 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.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Heimelshavar opplyser om lekkasje i andre kjellerboder, men ikkje i boden som tilhører leiligheita. Massar vart fjerna frå grunnmur for å utbetra avviket sommar 2022. Heimelshavar har ikkje høyrte om lekkasjar etter dette.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Snorre Selheim Rene

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Bjørnar Helland**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

17/10/2024



Bjørnar Helland

**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.

Fliser på golv og vegg. Huntonittpanel i himling.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjons i himling. Tilluft til rom i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum, og sørger for luftveksling mellom rom.

Overflatene er som venta ift. alder. Litt missfargar i silikonfug.

**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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Fallforhold i dusjens nedslagsfelt er målt til 1:50 mot sluk. Sjølve nedsenken er 6-10 millimeter under golvet elles.

Golvet elles har svakt fall mot sluk med enkelte flate parti. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 25 millimeter høgdeforskjell.

Golvet rundt sluk ved vaskemaskin og varmpumpa er flatt. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 4 millimeter høgdeforskjell.

Golv i nedsenka dusjsone skal vera minimum 10 millimeter under golvet elles. 6 millimeter er målt. Membranoppkant ved dør er ikkje tilgjengelig for måling og kontroll. Bygget er frå 2021, og uavhengig kontroll skal ha kontrollert dette. Det vert difor forutsatt og forventat at membranoppkant ved dørterskel er minimum 15 millimeter over det ferdige golvet, og at lekkasjesikring av andre vanninstallasjoner i rommet er ivaretatt.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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 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 (soverom). Holet vart bort i nedre del av dusjvegg då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll og fuktmåling i hull på befaringsdagen.

**Merknader:**



## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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.

Slette frontar med demping. Stålvask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Laminert plate på vegg til fordel for ei meir lettstelt og robust overflate. Integreerte kvitevarer. Kjøkkenventilator er truleg tilkopla leiligheita sitt ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring av 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.

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 2-stav parkett på golv. Flislagt golv i entre. Huntonittplater på vegg. Huntonitt-panel i himling. Bad/teknisk rom har fliser på golv og veggareal.

Innvendige overflater er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik og overgår normale bruks- og slitasjeskadar.

Anbefalar ein eventuell budgivar 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 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

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.

Vindu: 3-lags isolerglass frå Nordan montert i trekarm med utvendig aluminiumsbedekning.

Ytterdør er klassifisert til EI30 brannkrav. Heimelshavar opplyser at døra skal skiftast då det har vist seg at dei ikkje har tilfredstillande energieffektivitet.

Dører og vinduer er overbygde med tak, og står dirfor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald.

#### Merknader:

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 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.

Terrasse- og ballkongareal:

- Vestvendt terrasse: 7 m<sup>2</sup>. Arealet er overbygd med tak.

Betongdekke med påmonterte terrassebord. Rekkverket tilfredstiller dagens krav til fallsikring.

#### Merknader:

## 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

#### VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via Sani-pex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv. Vanninntak, vannmålar og stoppekran er observert i fordelerskap kombinert med tur-retur røyrrer for vannboren golv-varme. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

#### AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. 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.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunna manglande lekkasjesikring av toalett. For å tilfredstilla krava i byggt teknisk forskrift skal det vera dreneringsspor frå innebygd sisterne og fram til golv. 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

Varmepumpe med innebygd varmtvannstank. Denne fungerer også for vannboren varme i golv (gang, bad og stova).

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert person. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Støy frå varmpumpa/ventilasjon er registrert. Heimelshavar opplyser at varmesentralen fungerer.

#### Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Ballansert ventilasjonsanlegg er tilkoppa varmepumpa på bad.

Heimelshavar opplyser at ventilasjonskanalar aldrig er blitt rensa, og at det har ført til hyppig filterskift. Etterkvart som tida har gått har støv i anlegget blitt redusert meir og meir. Filterskift som i starten vart utført kvar mnd. er no blitt redusert til kvar 3. mnd. Reingjering av kanalar vert anbefalt. Støy frå anlegget er registrert. Det er usikkert om støyen kjem frå anlegget sin ventilasjonsdel, eller frå sjølve varmepumpa. Videre undersøkelse vert anbefalt.

#### **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, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

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

Sikringskap med automatsikringar er observert i inv. bod. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

DLE har ikkje utført kontroll av anlegget.

Samsvarserklæring (godkjent dokumentasjon) er framlagt på anlegget.

#### **Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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:

## BRANN:

## Røykvarsler:

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

## Slukkeutstyr:

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

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen. Les over selgers egenerklæringsskjema. Nærare undersøkelse av nevnte avvik vert anbefalt.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Golv i nedsenka dusjsone skal vera minimum 10 millimeter under golvet elles. 6 millimeter er målt.

Membranoppkant ved dør er ikkje tilgjengelig for måling og kontroll. Bygget er frå 2021, og uavhengig kontroll skal ha kontrollert dette. Det vert difor forutsatt og forventa at membranoppkant ved dørterskel er minimum 15 millimeter over det ferdige golvet, og at lekkasjesikring av andre vanninstallasjoner i rommet er ivaretatt.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunna manglande lekkasjesikring av toalett. For å tilfredstilla krava i byggtknisk forskrift skal det vera dreneringsspor frå innebygd sisterne og fram til golv. 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

Heimelshavar opplyser at ventilasjonskanalar aldri er blitt rensa, og at det har ført til hyppig filterskift. Etterkvart som tida har gått har støv i anlegget blitt redusert meir og meir. Filterskift som i starten vart utført kvar mnd. er no blitt redusert til kvar 3. mnd. Reingjering av kanalar vert anbefalt. Støy frå anlegget er registrert. Det er usikkert om støyen kjem frå anlegget sin ventilasjonsdel, eller frå sjølve varmpumpa. Videre undersøkelse vert anbefalt.

## Takstmannens vurdering ved TG3: