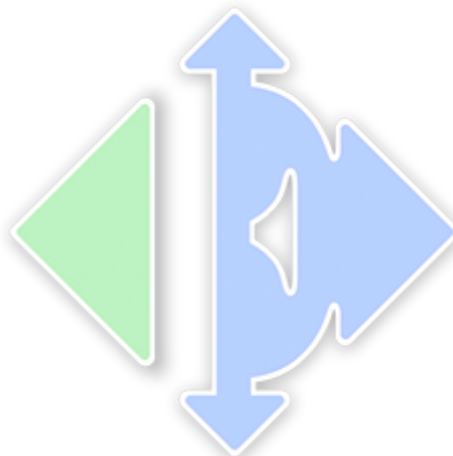




**Leilegheit**  
**Regimentsvegen 136D**  
**5705 Voss**



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

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
8	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
2	<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

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 05/12/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.com

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Olav Haugo
Seksjonsnummer:	26
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2017
Tomt:	3 653 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Olav Haugo
Befaringsdato:	28.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

## OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 3 653 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomta tilhører sameiga, ikkje leilegheita.

Flat tomt med asfalterte gangstiar og køyreveggar. Opparbeida med grøntareal og beplanting. Tette bebyggelse i området. Bustad, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige fasilitetar i kvardagen.

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:  
- Bustaden er plassert i område med usikker aktsomheit av radon.

**OM BYGGEMETODEN:**

Elementbygg.

Ferdig isolerte element til ringmur, som er nytta som forskaling til betongplata i 1. etasje. Isolasjon i grunnen etter gjeldande krav. Støypt plate mot grunn.

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

Ytterveggar er i lett bindingsvirke med utlekting til fordel for liggande trekledning.

Etasjeskille i trevirke.

Vindauger av typen 2-lags isolerglass i trekarm med trelister og vannstokk utvendig.

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilegheita framstår i god stand på befaringdagen.

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

Elles er det kun registrert normal bruksslitasje og elde.

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

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

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

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

**ANNET:**

Oppvarming:

- Luft til luft varmpumpe.
- Varme i golv i gang, stova og kjøkken.
- Varmekablar på bad.
- Elles elektrisk oppvarming. (panelomnar ol)

**PREMISSER:**

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

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

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

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Spørreskjema utfylt av rekvirent.
- Informasjon frå megler/sameiga.
- Samsvarserklæring elektrisk arbeid.
- Dokumentasjon røyrløysingararbeid.

Andre kilder:

- Kommune kart.com
- Propcloud.no
- Sintef byggforsk
- TEK10

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

I hovudsak er det nytta ferdigmalte huntonittplater på vegg og malte himlingsplater plater i tak.

På golv er det laminat.

På bad er det baderomsplater på vegg og fliser på golv. Himlingsplater i tak.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ikkje opplyst om vesentlige endringar etter byggeår.

**FELLESKOSTNADER:**

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

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være 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>
1. etasje	65	5		31	60	5
SUM BYGNING	65	5		31	60	5
SUM BRA	70					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasjekjellar		13				
SUM BYGNING		13				
SUM BRA	13					

**BRA-i:**

Stova/kjøkken - 26,2kvm med 2,42m takhøgd.

Bad - 5,8kvm med 2,42m takhøgd.

Sov. - 10,9kvm med 2,40m takhøgd.

Sov. - 6,9kvm med 2,40m takhøgd.

Gang - 8,1kvm med 2,39m takhøgd.

Teknisk rom/bod - 4,2kvm med 2,34m takhøgd.

**BRA-e:**

Utvendig bod - 4,7kvm

**MERKNADER OM AREAL:****Parkering:**

- Parkering i garasjekjellar: 2,44m x 5,1m. Ca. 13kvm. Ca. 2,1seksjonen/leilegheita.

Underteikna vurderar uansett parkering til BRA-e i arealoppsettet, då seksjonseigar disponerar parkering 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 befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****ETASJESKILLE:**

- Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel 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 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.

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

Normalt har seksjonseigar ansvar for normalt vedlikehald innvendig i sin seksjon, røyrrer og ledningar fram til felles anlegg samt vindauger og balkong. Sameiga har normalt vedlikehaldsplikt av utvendige bygningsdelar, bærande konstruksjonar og røyr fram til forgreining til kvar seksjon.

Les vedtektene ang. vedlikehaldsplikt.

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

- Utevendige bygningsdelar, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringdagen.

Sameige har normalt ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar. Derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggjar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i sameige for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

**INNVENDIG**

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Olav Haugo

## **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**

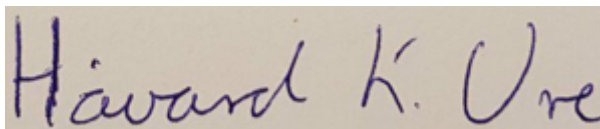
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

05/12/2024



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.

Baderomsplater på vegg og 60x120 ferdigmalte plater i himling.

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

Silikonfuge i nedekant på baderomsplater, samt i hjørnelister er kontrollert. Det er registrert noko slitasje av silikonfuge begge stader. Anbefalar å fuge på nytt for å sikre god tetting. Dette gjeld særleg i våtsone for dusj.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Overflate golv framstår i grei stand på synfaringsdagen.

Fall på golv:

Det re registrert bra fall i dusjsone.

Noko manglande fall utafør dusjsone. Det er målt 1:125 frå dør mot sluk. Kravet er 1:100.

Grunna noko manglande fall mot sluk er det fare for at eventuelt lekkasjevatn renn mot dør.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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.

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

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

Hullboring:

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

Det var ingen utslag på synfaringsdagen.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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

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

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

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

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

Sigdal kjøkken med slette frontar og laminat benkeplate.

Panelplater mellom over og underskap.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri.

Det er montert sensor for automatisk lekkasjestopper i sokkel under vaskemaskin.

Integrerte kvitevarer:

- Kjøleskap.
- Omn.
- Platetopp. Det er montert komfyrvakt over platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator. Kolfilter i ventilator. Hugs å skifte filter på ventilator.

Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

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

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

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

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

#### Merknader:

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags isolerglas frå 2016 montert i trekarm.

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

Balkongdør med 2 lags isolerglas.

Ytterdør er isolert med laminert overflate.

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

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

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler vil vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

#### Merknader:

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt markterrasse på 31kvm med utgang frå stova.

Konstruksjon i bjelkelag med terrassebord som dekke. Oppkant med beslag mot vegg.

Terrasse er overbygd over ca. 9kvm av arealet.

Terrasse framstår i god stand på synfaringsdagen.

**Merknader:****6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

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.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør av typen rør i rør med fordelarskap på bad.

Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevann tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved drenerør frå fordelarskap og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring.

Hovudstoppekran er funksjonstesta. Stoppekran fungerer.

Avløpsrør i plast/PVC.

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

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Innebygd sisterner:

Det er nytta sisterner med plastkappe. Ved eventuell lekkasje i sisterner vert lekkasjen synleggjort på badegolv.

Lekkasjesikra med sluk i rom.

**Merknader:****TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsberedar med 113 liter kapasitet og 1,95kW effekt.

VVB er plassert på bad med sluk i golv som lekkasjesikring.

VVB framstår i god stand på synfaringsdagen.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017  
Det var rengjort i 2024  
Anlegget ble sist fornyet i  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg frå Systemair plassert i teknisk rom/bod.  
Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte mellom terskel og dørbblad. Dette skapar god luftveksling mellom rom. Avtrekk på bad, stova/kjøkken og bod. Tiluft på soverom og stova/kjøkken.  
Ventilator på kjøkken. Kolfilter i ventilator. Sjå FDV-perm for skift av kolfilter.

Heimelshavar opplyser at det er skifta filter på aggregat og ventilator er reinska/vaska i etterkant av synfaringa til underteikna.

**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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent  
Det elektriske anlegget ble installert i 2017  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse 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.

Samsvarserklæring frå byggeår er framlagt.  
Så langt underteikna kan kontrollera, er det ikkje registrert feil og manglar på elektrisk anlegg på synfaringdagen.

**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 opplyses om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.  
Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det følgende tekst som gjelder:  
"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 målt til å ikke vera tilstrekkelig ihht. teknisk forskrift.  
Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann renn mot dør og tilstøytende rom.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm.  
Vannbord er  
nytt, men dette er ikke ei tilfredstillende løsning jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vann og ei redusert levetid på  
bygningsdeler vil vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**