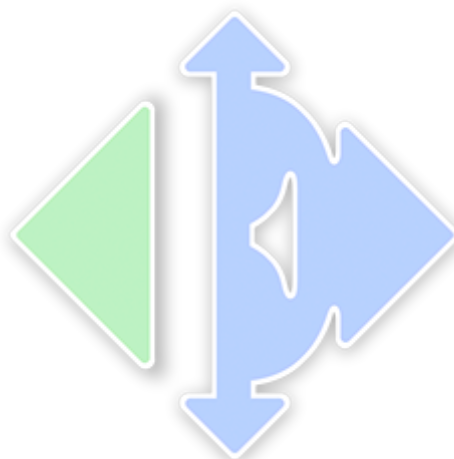




**Tilstandsrapporter**  
Berrvellene 38C  
6817 Naustdal



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
5	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
5	<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

**Odin Tefre**

Dato: 17/04/2026

Haukedalsvegen 1

Haukedalen 6818

41698367

sunnfjordtakstkontor@gmail.com



*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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:499, Bnr: 520
Hjemmelshaver:	Espen Kjeldsen og Ingalill Lien Kristiansen
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	(Ikkje oppgitt/ikkje relevant for denne seksjonen)
Andelsnummer:	(Ikkje oppgitt/ikkje relevant for denne seksjonen)
Byggeår:	2021
Tomt:	(Ikkje spesifisert for seksjonen, men matrikkelenheita er ein del av eit større sameige) m <sup>2</sup>
Kommune:	4647 Sunnfjord

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Espen Kjeldsen og Ingalill Lien Kristiansen
Befaringsdato:	03.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Eigedomen består av ein fellestomt for sameiget, med eit samla areal på ca. 3 363 m<sup>2</sup>. Tomta er pent opparbeidd med asfalterte tilkomstvegar, biloppstillingsplassar, leikeplass og grøntareal med plen og diverse beplantning. Seksjonen disponerer ein vestvendt balkong med utgang frå stova. Området ligg sentralt i Naustdal med gangavstand til offentlege tenester og badeplass, og grensar mot nærliggjande friareal ved Bærelva.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bustaden ligg i ei bustadblokk over tre etasjar, oppført i 2021. Bygningen har bærekonstruksjon i betong, og underetasjen er utnytta til eit felles, lukka parkeringsanlegg. Ytterveggane er utførte i bindingsverk av tre med ståande utvendig trekledning. Etasjeskiljarane er i betong. Taket er konstruert som eit flatt tak. Leilegheita har moderne overflater og tekniske installasjonar i samsvar med krav i TEK17.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Bustaden framstår generelt som ein moderne leilegheit med normalt god standard og vedlikehaldsnivå ut frå byggeåret 2021. Det er likevel avdekka enkelte tekniske avvik som krev merksemd. Det viktigaste avviket er registrerte planheitsavvik i golvoverflata i eit hjørne, noko som indikerer lokale setningar. Vidare er det påvist manglar ved fuktsikring (tetting/fuging) på badet, samt at varmtvassberedaren er plassert i ei nisje utan eige sluk og med barriere mot hovudsluk. Det vert elles merka at det manglar ferdigattest for eigedomen, og det er observert ei utplassert felle for overvaking av insekter/skadedyr. Føremålet med fella er ikkje kjent, men utplasseringa kan ha samanheng med kontrollrutinar etter tidlegare utbetring av lekkasje.

**ANNET:**

Reklamasjon: Sidan bustaden er ferdigstilt i 2021, er han framleis innanfor den femårige reklamasjonsfristen mot utbyggjar, som går ut i løpet av 2026. Avvika som er påvist i denne rapporten bør vurderast som reklamasjonsgrunnlag før fristen går ut.

Utbygging i nørrområdet: Kjøpar bør vere merksam på at det er planlagt nye byggjeprojekt på nabotomtene i Berrvellene, noko som kan medføre anleggsstøy og endra sol- og utsynsforhold i framtida.

Fellesareal: Sameiget har i møteferat frå 2023 dokumentert utfordringar med ventilasjonen i det felles garasjeanlegget.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Dokumentkontrollen omfattar gjennomgang av matrikkeldata, godkjende BRA-teikningar (83,3 m<sup>2</sup>), mellombels brukstillating frå 2022, samt kommunale gebyrpplysningar. Det er registrert eit arealavvik samanlikna med tidlegare salsinformasjon. Det ligg føre energiattest med karakter B. Ferdigattest manglar for eigedomen, og kjøpar bør vere merksam på dei juridiske forholda kring dette. Protokollar frå sameiget stadfestar pågåande driftssaker kring fellesareal. Det vert tilrådd at kjøpar set seg inn i alle vedlegg, særleg med tanke på reklamasjonsfristen som går ut i 2026.

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

Innvendige overflater i bustaden stettar moderne krav til materialval og utføring frå ferdigstillinga i 2021. Golvoverflatene i dei tørre romma, som omfattar entré, gang, soverom og stove/kjøkken, består av laminat lagt flytande på betongunderlag. Veggflatene i desse romma er utførte med sparkla og måla gipsplater, og alle himlingar i leilegheita er kledde med måla gipsplater. På baderommet er golvflata kledde med keramiske fliser med etablert golvvarme i konstruksjonen. Veggane på badet er kledde med baderomsplater (våtromspanel) monterte i skinneprofilar. Innvendige dører i leilegheita er kvite overflatedører frå Swedoor. Overflatene framstår i hovudsak med normal slitasje og merker som er føreseielege ut frå bustaden sin alder og bruk.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bustaden vart ferdigstilt i 2021. Seljar har opplyst at det i desember 2022 vart utført utbetring av ein lekkasje i dusjsona. Arbeidet vart utført av Norgeshus Naustdal som ein garantisak, der det vart skifta baderomsplater og fuget på nytt. Utover dette er det ikkje opplyst om, eller registrert, vesentlege endringar eller ombyggingar av seksjonen etter byggeåret.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnadene for sameiget dekker ordinær drift og vedlikehald av bygningsmassen. Spesifikt for denne seksjonen inkluderer dette: Oppvarming: Sentralisert vassboren varme i entré, gang, kjøkken og stove (betalast a-konto over felleskostnadene).

Forsikring: Bygningsforsikring for sameiget (i dag teikna i JBF).

Diverse: Vaktmeistertjenester, snørbrøyting, felles belysning og drift av felles garasjeanlegg.

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 500 00	
- Fradrag:	350 000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>3 150 000</b>	<b>3 150 000</b>
Garasje	250 000	
- Fradrag	25 000	
<b>Teknisk verdi garasje</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

Tomteverdi: **650 000**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 3 800 000**

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi): 3 230 000

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Marknadsverdien er sett til det beløpet eigedomen etter takstmannen si vurdering kan omsetjast for ved eit frivillig sal i den opne marknaden, etter normal marknadsføringstid, og utan at verken kjøpar eller seljar er under særleg press.

Ved fastsetjinga er det lagt vekt på eigedomen si beliggenheit, storleik, planløyising, standard, alder, fellesløyisingar og observerte tilhøve ved bustaden, samt prisnivået for samanliknbare eigedomar i området på synfaringstidspunktet. Det er òg teke omsyn til registrerte avvik og usikkerheitsmoment som kan påverke kjøpar si betalingsvilje.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillt gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	79	5		15
SUM BYGNING	79	5		15
SUM BRA	84			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Følgende rom er inkludert i BRA-i (internt bruksareal) med til sammen 79 m<sup>2</sup>:  
Soverom 1, Soverom 2, Innvendig bod, bad, entre, gang, kjøkken og stove.  
Arialet er målt innenfor boligseksjonens yttervegger i 1. etasje.

**BRA-e:**

Følgende rom er inkludert i BRA-e (eksternt bruksareal) med 5 m<sup>2</sup>:  
- Utvendig bod i garasje/parkeringsanlegg i kjeller  
Dette arealet har eksklusiv bruksrett for denne seksjonen og ligger utenfor boligseksjonen.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene er målt i samsvar med Norsk Standard NS 3940:2023 «Areal- og volum-beregninger av bygninger» og gjeldende bransjestandard for tilstandsrapport (BMTF). Målingen er utført manuelt på befaringstidspunktet med laseravstandsmåler og målebånd. Alle arealer er oppgitt i hele kvadratmeter i henhold til standard praksis for tilstandsrapport.

BRA-i (internt bruksareal): 79 m<sup>2</sup>

Dette er det totale arealet innenfor boligseksjonens yttervegger i 1. etasje. Arealet omfatter alle oppmålte rom: soverom 1, soverom 2 (inkl. garderobe), innvendig bod, bad, entre, gang samt kjøkken og stue. Målingen er basert på de faktiske innvendige målene og inkluderer ikke konstruksjonstykkelse utenfor rommene.

BRA-e (eksternt bruksareal): 5 m<sup>2</sup>

Utvendig bod plassert i garasje/parkeringsanlegg i kjeller. Arealet er oppgitt etter opplysninger fra eier/rekvirent og har eksklusiv bruksrett for denne seksjonen. Det er ikke foretatt rettslig eller tinglyst kontroll av om arealet er en del av seksjonen. Slike arealer kan i teorien omdisponeres av borettslaget/sameiet.

BRA-b (innglasset balkong): 0 m<sup>2</sup>

Det foreligger ingen innglasset balkong eller veranda tilknyttet boligen.

TBA (terrasse- og balkongareal): 15 m<sup>2</sup>

Åpen altan med rekkverk (høyde 1,10 m) og overbygg (høyde ca. 2,94–2,95 m). Dette arealet er ikke inkludert i BRA.

**Generelle kommentarer**

Netto romareal (P-rom) vil være noe lavere enn totalt BRA på grunn av innervegger og konstruksjonstykkelse. Det er ikke registrert avvik mellom oppmålingen og eventuelle eksisterende bygningstegninger. Arealene er måleverdige etter gjeldende regler uavhengig av om rommene er godkjent for den aktuelle bruken eller ikke. Eventuelle avvik innenfor  $\pm 2\%$  regnes ikke som feil i henhold til NS 3940. Arealene gjelder kun tidspunktet for befaring. Endringer i bygningsmassen etter befaring kan medføre endringer i arealene.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Det elektriske anlegget er fra 2021 og har moderne standard. Det er observert ei utplassert felle for overvaking av insekter/skadedyr på badetrommet (tom på befaringdagen). Det er ikke framlagt informasjon om bakgrunnen for utplasseringa, men det kan ikke utelukkes ein samanheng med dokumentert lekkasjeutbetring i 2022.

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

Synfaringa er utført som ei visuell kontroll i samsvar med bransjestandarden NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Bustaden var fullt møblert og bebudd på befaringdagen. Dette inneber at enkelte flater bak tunge møblar, under faste teppe eller i fylte skap og boder ikkje har vore fullt ut tilgjengelege for inspeksjon. Det er berre utført ikkje-destruktive undersøkingar; ingen konstruksjonar er opna eller demonterte utover det som har vore nødvendig for å kontrollere tekniske installasjonar bak inspeksjonsluker. Vurderingane er baserte på visuelle observasjonar og fuktmålingar på tilgjengelege punkt på befaringdagen 03.04.2026. Vêret var opphaldsvêr med gode siktforhold, noko som gav tilfredsstillande føresetnader for kontroll av utvendige konstruksjonar, fasadar og terreng. Det vert presisert at rapporten er ein tilstandsanalyse på eit overordna nivå, og ikkje ei fullstendig teknisk prosjektering av bustaden.

**ANDRE MERKNADER:**

Ferdigattest: Det ligg føre mellombels brukstillating, men ferdigattest manglar per april 2026.

Areal: Det er påvist eit avvik i bruksareal samanlikna med tidlegare salsinformasjon.

Insekter: Det er observert limfelle for skjeggkre i bustaden, noko som tyder på overvaking av førekomst. Fella var tom på synfaringdagen.

Reklamasjon: Kjøpar vert merksam på at reklamasjonsfristen mot utbyggjar går ut i 2026. Det vert tilrådd å fylgje opp rapportens merknader om setningar og våtrom før denne fristen.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Odin Tefre

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**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:***Odin Tefre**

Rapporten er utarbeidd av Odin Tefre, bygg- og anleggsingeniør og sertifisert takstmann.

Eg har fagbrev som røyrleggjar og bachelorgrad i bygg- og anleggsteknikk, med spesialisering innan anlegg. Utdanninga omfattar sentrale byggfaglege disiplinar som konstruksjonsteknikk, bygningsfysikk, materialkunnskap og prosjektleiing.

Eg er utdanna takstmann gjennom Byggmesterforbundet (BMTF) og har gjennomført spesialiseringskurs i eksisterande bygg samt Modul B Våtrom – Leiing av prosjektering og utføring (FFV). I tillegg er eg Enova-sertifisert energirådgjevar.

Yrkeserfaringa omfattar fleire års arbeid som takstmann, samt teknisk og administrativ leiing av prosjekt innan bygg- og anleggsverksemd. Denne kombinasjonen av praktisk fagbakgrunn og teknisk utdanning gir eit godt grunnlag for faglege vurderingar av bygningsmessig tilstand og tekniske installasjonar.

Rapportarbeidet vert utført i samsvar med gjeldande standardar og regelverk.

17/04/2026



Odin Tefre

**1. Våtrom****1.1 Bad/vaskerom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Himlinga er utført med måla gipsplater. Veggane er kledde med baderomsplater montert i skinneprofilar. Det er montert ein skyvedørgarderobe med spegelfrontar i metallskinner som strekkjer seg frå golv til himling.

**Merknader:** Det er registrert opne spalter og manglande tetting i overgangar mot vegg og tak ved skyvedørgarderoben, noko som eksponerer ubehandla platekjerner. Enkelte baderomsplater buler ut og står i spenn mot kvarandre. Det er påvist ein mekanisk skade (større sprekk) i servanten, og dørbladet har tydelege merker etter fuktsvelving i underkant.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Golvoverflata er kledd med keramiske fliser. Det er installert vassboren golvvarme i konstruksjonen, styrt via fordelarskåp montert på vegg.

**Merknader:** Det er observert ei utplassert felle for overvaking av insekter/skadedyr på gulvet. Fella var tom på synfaringdagen. Det er ikkje kjent om fella er utplassert som følgje av konkrete observasjonar eller som generell kontroll etter tidlegare fuktutbetring i rommet.

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

- Membranen er fra 2021
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjiktet på vegg består av baderomsplater med integrert membran. Golvet har fliser, og det er sluk plassert i dusjsone.

**Merknader:** Det manglar dokumentasjon på kva type membran som er nytta under flisene på golvet. Det er registrert manglande tetting mellom fordelarskåpet si ramme og baderomsplatene, samt ei open spalte rundt ventilasjonskanalar i himling utan synleg mansjett eller tetting. Det er vidare observert manglande fugging ved botnprofilar for baderomsplatene i fleire sonar.



## 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.

Bustaden har ei open kjøkkenløsning med innreiing frå byggeåret 2021. Innreiinga har slette frontar og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og eittgreps blandebatteri. Det er montert integrerte kvitevarer som omfattar oppvaskmaskin, kombinert kjøle- og fryseskap, steikeovn og platetopp. Over platetoppen er det installert ventilator med avtrekk ut. Tryggleiksutstyr i form av komfyrvakt og lekkasjevarslar (Waterguard) med automatisk stengeventil er installert. Golvet har laminat, medan veggjar og himling er kledde med måla gipsplater.

**Merknader:** Innreiinga og overflatene er visuelt kontrollerte og framstår i god stand med normal bruksslitasje sett i høve til alder. Ved funksjonstesting av blandebatteri og visuell kontroll av avløp er det ikkje påvist avvik i forhold til vasstrykk eller avrenning. Det er ikkje registrert synlege teikn til fuktskadar eller vesentlege funksjonsavvik i benkeskap ved besiktiging. Det er eit mindre bruksmerke/sår i underkant av ein skrogside/front, men dette er vurdert som normal slitasje utan teknisk betydning.

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Omfattar entre, gang, soverom, stove og bod. Golva har flytande laminat på betongunderlag. Veggjar og himlingar er utførte med måla gipsplater.

**Merknader:** Det er registrert lokale planheitsavvik i golvoverflata. Ved kontroll med laser er det målt eit avvik på ca. 0,9 cm over ei lengd på 40 cm i hjørnet ved skyvedøra mot altanen. Det er observert lokal oppbuing og tydeleg svikt («gynging») i laminaten ved belastning i dette området. Som følge av rørslene i golvet er listverk og tersklar enkelte stader lause.



#### 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.

Vindauge og heve-skyvedør til altan er frå NorDan (NTech-serien), utførte i tre med utvendig aluminiumskledning. Glasa er 3-lags isolerglass frå Press Glass SA, datert 21.12.2020. Leilegheitsdøra (ytterdør) vender mot fellesareal og er ein Nordicdoor med teknisk klassifisering for brann (B30) og lyd (Rw 38dB). Alle einingar er frå byggeåret 2021.

**Merknader:** Det er utført funksjonstesting av lukkemekanismer på eit utval av einingane, inkludert skyvedøra til altan og leilegheitsdøra. Alle testobjekt fungerte tilfredsstillande på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert teikn til punktering av glas eller mekaniske skadar i rammer/karmar. Pakningar framstår som mjuke og intakte. Det vert elles vist til punkt 3.1 vedkomande lause lister som følgje av ujamnheiter i golv, men dette er vurdert å ikkje påverke døra sin tekniske funksjon.

#### 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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Seksjonen har ein vestvendt balkong med trinnlaus tilkomst frå stova via ei heve-skyvedør. Arealet er målt til ca. 15 m<sup>2</sup> TBA. Konstruksjonen er utført som ei utkragande betongplate frå etasjeskiljaren. Golvoverflata er belagt med laustliggjande terrassefliser i treverk oppå tettesjiktet. Rekkverket er ein systemkonstruksjon i svart metall med glassfelt. Veggflatene har ståande trekledning, og himlinga består av eksponert betongoverflate frå overliggjande balkong. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt på vegg.

**Merknader:** Balkongen er visuelt kontrollert under synfaringa, og overflater som rekkverk, glassfelt og kledning framstår i god stand. Det er ikkje registrert teikn til riss eller skadar i sjølve betongkonstruksjonen, og sjølv om det er observert eit mindre sår og noko splintring i ei av terrasseflisene, er dette vurdert som normal bruksslitasje utan teknisk betydning. Rekkverket er stabilt og høgda er kontrollmålt til ca. 1,10 m, noko som er i samsvar med gjeldande krav i byggjetida. Vidare er det observert fall på balkongplata bort frå fasaden, og det er etablert opne spalter ved rekkverksfesta for å sikre uhindra avrenning av overvatn. Det er ikkje påvist teikn til manglande funksjon ved tettesjiktet, og den tilhøyrande skyvedøra fungerer teknisk godt.

#### 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.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Bustaden har VVS-installasjonar og sanitærutstyr frå byggeåret 2021. Vassforsyninga er utført med rør-i-rør-system, og det er montert eit kombinert fordelarskap frå Dale Rør AS (datert 15.12.2021) på badet. Skapet inneheld fordelarstokkar for sanitærvatn og fordelar for vassboren golvvarme (TECE). Hovudstoppekran er plassert i fordelarskapet. Avløpsrør er utførte i plast. Golvvarmeanlegget vert styrt av ei LK ICS.2 sentraleining med aktuatorar for sonevis regulering i stove, kjøkken og gang. På baderommet er det montert ein Geberit Monolith sanitærmodul med integrert sisterner og vegghengt toalett.

**Merknader:** Sjølve dei tekniske komponentane og røyркoplingane inne i fordelarskåpet framstår som moderne og i god stand utan teikn til lekkasjar eller korrosjon. Det er likevel registrert avvik ved den ytre monteringa, der det manglar fuging og tetting i overgangen mellom fordelarskåpets ramme og baderomsplatene. Dette etterlet ei open spalte direkte inn mot bakomliggjande veggkonstruksjon. Vidare er skåpet plassert i ei nisje bak ein skinnegang for skyvedørgarderobe, noko som hindrar lekkasjevatt i å renne uhindra fram til sluk. Toalettmodulen framstår som stabilt montert og fungerte tilfredsstillande ved funksjonstest.



## TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

OSO varmtvassbereder på 194 liter frå 2021. Bereederen er montert med fast elektrisk tilkopling i samsvar med NEK 400.

**Merknader:** Bereederen er plassert i ei teknisk nisje utan eige sluk. Eigar opplyser at skinnegangen til skyvedørgarderoben ikkje er montert heilt ned til golvet, slik at vatn kan passere under. Takstmannen vurderer likevel at skinnegangen utgjør ei fysisk hindring for rask og uhindra avrenning til hovudsluket i rommet. Dette er eit avvik frå kravet i TEK17 om at lekkasjevatt skal kunne renne uhindra til sluk.



## TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bustaden er utstyrt med eit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet er av typen Systemair SAVE VTR 250/B, produsert i 2022. Eininga er plassert i ein teknisk nisje på badet bak ein skyvbar spegelfasade, montert over varmtvassberederen.

**Merknader:** Sjølve aggregatet framstår visuelt i god stand og er i samsvar med forventa teknisk standard ut frå byggeåret. Ved synfaringa var anlegget i drift, og ved stikkprøvekontroll vart det ikkje registrert unormale ulydar eller vibrasjonar frå viftomotorane. Aggregatet er lett tilgjengeleg for service og vedlikehald via frontluka på eininga. Det ligg ikkje føre framlagd dokumentasjon eller servicehistorikk som stadfestar tidspunkt for førre filterskifte eller reinsing av anlegget. Det vert tilrådd å byte filter éin til to gonger i året i samsvar med produsenten sine retningslinjer for å sikre eit optimalt inneklima og førebyggje unødig slitasje på komponentane.

## 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 finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider 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.

Bustaden har eit moderne elektrisk anlegg frå byggeåret 2021, utført som eit 400V TN-S system. Hovudfordelingsskapet er eit innfelt Cenika-skap plassert i den interne boda i leilegheita. Skapet inneheld hovudbrytar på 63A, overspenningsvern og 14 aktive kursar utstyrte med jordfeilautomatar frå CHINT. Installasjonen er utført av Bravida. I boda er det også montert svakstraumsfelt for breiband (fiber) og multimedautstyr. Det er installert ein Easee ladeboks for elbil på fast plass i det felles, lukka garasjeanlegget.

Det vert ikkje gitt tilstandsgrad for det elektriske anlegget, då dette krev spesialkompetanse som ligg utanfor takstmannen sitt fagområde. Sjølv om anlegget er relativt nytt og seljar opplyser om utført el-kontroll, anbefaler BMTF på generelt grunnlag at ein registrert elektroinstallatør føreteik ein kontroll av bustadinstallasjonen ved eierskifte (t.d. etter NEK 405-2). Dette sikrar at alle tekniske tryggleikskrav er stetta for ny eigar.

**Merknader:** Ved den visuelle kontrollen og gjennomgang av tilgjengeleg dokumentasjon er følgjande registrert:

- Dokumentasjon: Det ligg føre kursfortegnelse frå installatør datert 15.12.2021 montert i skapet. Seljar opplyser at det føreligg samsvarserklæring for anlegget.
- El-kontroll: Det er opplyst i egenerklæringsskjemaet at det vart utført el-kontroll 30.06.2022.
- Ladeanlegg: Førekomst av Easee ladeboks i felles garasjeanlegg er stadfesta av seljar.
- Vedlikehald og merking: Sikringsskapet er tydeleg merka, og det er montert bruksanvisning for overspenningsvern og jordfeilbrytar på innsida av døra.
- Visuell tilstand: Anlegget framstår som ryddig og fagmessig utført. Ved stikkprøvekontroll i sikringsskapet vart det ikkje registrert synlege teikn til varmgang eller mekaniske skadar. Seljar har krossa av for at dei ikkje kjenner til feil eller manglar ved det elektriske anlegget.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er levert i forbindelse med 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:

## Rapporten sin heilskap:

Bustaden er vurdert med utgangspunkt i ein kombinasjon av teknisk synfaring, dokumentkontroll og marknadsdata. Det vert gjort særskilt merksam på at eignedomen berre har mellombels bruksløyve frå 15.06.2022, og at ferdigattest framleis manglar då heile byggjeprojektet på tomta ikkje er ferdigstilt. Vidare er arealet kontrollmålt til 84 m<sup>2</sup> BRA, noko som inneber eit avvik frå tidlegare marknadsføring på 89 m<sup>2</sup>.

## Viktige fristar og forhold:

Sidan bustaden er ferdigstilt i 2021, går den femårige reklamasjonsfristen mot utbyggjar ut i løpet av 2026. Dei tekniske avvika som er påviste i denne rapporten, særleg knytt til planheitsavvik i golv (setningar) og manglande fuktsikring ved fordelarskåp/beredarnisje, bør fylgjast opp av eigar før denne fristen. Det er registrert at seljar har utført ei garantisak på badet i 2022 (lekkasje i dusjsone), og det er observert ei utplassert felle for overvaking av insekter/skadedyr på baderommet (tom på synfaringdagen).

## Marknad og fellesareal:

Verdisetjinga tek omsyn til bustaden sin moderne standard og attraktive plassering, men er noko justert grunna påviste tekniske TG 2-forhold og uavklart juridisk status kring ferdigattest. Kjøpar bør også gjere seg kjend med sameiget sine protokollar vedkomande pågåande driftssaker i felles garasjeanlegg og varsla vidare utbygging i nærområdet.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

Vurderinga byggjer på at overflata ikkje fungerer som ei fuktsikker barriere i samsvar med våtromsnormas prinsipp om «tett boks». Manglande ekspansjonsfuge ved montering av baderomsplater har ført til spenningar og oppbuing. Risiko og konsekvens: Opne spalter medfører stor risiko for dampdiffusjon, der fuktig luft kan kondensere i kalde, skjulte veggholrom og gi grobotn for mugg og sopp. Vidare eksponering av sårkantar på plater og dørblad vil føre til delaminering og fuktskadar i sjølve materialet.

## 1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Avviket vert vurdert som TG 2 på grunn av manglande tetting ved kritiske gjennomføringar og profiler. Risiko og konsekvens: Brot i tettesjiktet ved fordelarskåp og sårkantar gjer at vatn og fukt kan trenge inn i dei fuktømfintlege konstruksjonane bak platene via kapillærkrefter. Manglande tetting i himling aukar risikoen for kondensskadar i bjelkelaget over badet. Sjølv om fuktmåling på befaringsdagen viste normale verdiar, er konstruksjonen i dag ikkje sikra mot framtidig fuktinntrenging.

## 3.1 Andre rom

Tilstandsgrad 2 er valt då dei målte avvika er vesentlege og overstig toleransekrava for flytande golv i NS 3420. Sidan årsaka til ujamnheitene ikkje er fastlagt – om det skuldast mangelfull avretting frå byggetida eller lokale setningar i underlaget – er vurderinga basert på ein avgrensa visuell kontroll og enkle målingar.

Risiko og konsekvens: Når golvet manglar full kontakt med underlaget, oppstår det mekaniske spenningar i klikksystemet ved bruk. Dette medfører risiko for skader på skøyter, glipor eller brot i laminaten over tid. Det er uvisse knytt til om avviket er stabilt eller om det er teikn på aktive rørsle i bygningen. Det vert difor tilrådd vidare undersøking av fagkunnig person (t.d. byggeteknikar) for å fastslå årsak og eventuelt utbetreingsbehov.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 er valt då monteringa av fordelarskåpet ikkje tilfredsstillar krav til fuktsikring og lekkasjesikring i våtrom. Risiko og konsekvens: Manglande tetting mellom ramme og veggplate gjer at vatn ved reinhald eller damp kan trenge direkte inn i den fuktømfintlege veggkonstruksjonen bak platene. Sjølv om skåpet har internt lekkasjeavløp, bryt den manglande fuginga med prinsippet om ein heilskapleg fuktsperre i rommet. Det vert tilrådd at overgangen vert tetta fagmessig med eigna fugemasse for å sikre konstruksjonen mot skjulte fuktskadar.

## 6.2 Varmtvannsbereder

Dersom det oppstår ein lekkasje, vil vatnet samle seg i nisja. Dette medfører vesentleg risiko for skjulte fuktskadar i bakomliggjande konstruksjonar før lekkasjen vert oppdaga.

Takstmannens vurdering ved TG3: