

Leilegheit i burettslag  
Hardangervegen 7  
5705 Voss



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 10/04/2026

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 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:192, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Kjell Norvald Hårklau
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	102
Byggeår:	1999
Tomt:	2 422 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anne-May Hårklau Hegg
Befaringsdato:	26.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Tomta har eit oppgitt areal på ca. 2 422 m<sup>2</sup>. Arealet er henta frå Kommunekart og er ikkje kontrollert ved oppmåling. Avvik kan førekoma. Det vert gjort merksam på at tomta tilhøyrrer burettslaget, og ikkje den enkelte andelseigar.

**Risikorapport (Propcloud):**

- Kvikkleire – aktsomheit: Egedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er eit overordna kartgrunnlag og gir ikkje dokumentasjon på reell fare på egedomen.
- Radon – aktsomheit: Egedomen ligg innanfor område med moderat til låg radonaktsomheit. Kartgrunnlaget er generelt og det må gjennomførast målingar for å fastslå faktisk radonnivå i bustaden.
- Marin grense / marine avsetningar: Kartgrunnlaget viser at området ligg under marin grense, og det kan førekoma marine avsetningar. Dette er generelle geologiske data og gir ikkje grunnlag for konkrete vurderingar utan nærare undersøkingar.

**Merknad til risikorapporten:**

Risikorapporten byggjer på overordna kartdata og gir ikkje grunnlag for konkrete vurderingar av risiko på egedomen. For nærare avklaring av dei enkelte forholda må det eventuelt innhenta vurdering eller rapport frå relevant fagpersonell.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold ved egedomen utover dette.

**OM BYGGEMETODEN:**

Byggegrunn er ikkje kjend.

Bygningen er oppført med betong som hovudkonstruksjon. Innvendige deleveggjar i leilegheita er i hovudsak utførte i lett bindingsverk av stål med gipsplater.

Vindauge er utførte med to-lags isolerglass i trekarm.

Etasjeskilje i leilegheita er utført i betong. Golv har i hovudsak overflater av laminat og belegg, og himlingar er utførte med malt betong/gips. Eventuelle ujamnheiter i betongdekket kan ikkje utelukkast.

Bygningen er ikkje kontrollert utover den aktuelle leilegheita. Felles bygningsdelar og konstruksjonar som ligg under burettslaget sitt vedlikehaldsansvar er ikkje nærare undersøkte, utover det som er synleg ved enkel visuell gjennomgang.

Det er ikkje framlagt tekniske beskrivingar eller dokumentasjon som viser oppbygging av konstruksjonane. Skildringane ovanfor er baserte på visuell synfaring utført av underteikna. Det er ikkje gjort destruktive inngrep eller tekniske undersøkingar for å verifisera byggemetode. Faktisk oppbygging og utføring kan difor avvika frå det som er beskrive i rapporten.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilegheita framstår i hovudsak i normal stand sett i forhold til alder og byggeskikk frå oppføringstidspunktet (1999). Det er ikkje registrert forhold som indikerer omfattande eller akutte skadar, men det er påvist fleire avvik og slitasjeforhold som må forventast ut frå bruk og alder.

Det er registrert avvik knytt til ventilasjonsløyising med avgrensa luftgjennomstrøyming, samt enkelte forhold ved innreiing og overflater med slitasje utover normal bruk, mellom anna som følge av rullestolbruk. Vidare er det manglande dokumentasjon og enkelte avvik ved det elektriske anlegget, noko som er vanleg for bustader frå perioden, men som medfører behov for nærare kontroll av fagperson. Våtrom og øvrige bygningsdelar framstår utan synlege teikn til alvorlege skadar på synfaringstidspunktet, men fleire komponentar har nådd eller nærmar seg forventa levetid, og det må påreknast vedlikehald og oppgraderingar over tid.

Vurderingane er basert på visuell synfaring og tilgjengelege opplysningar. Det er ikkje utført destruktive inngrep med mindre dette er særskilt omtala, og skjulte konstruksjonar er ikkje kontrollert.

Samla sett vurderast leilegheita å ha ein tilstand som er typisk for alderen, med behov for jamnleg vedlikehald og enkelte tiltak, men utan indikasjon på vesentlege konstruksjonssvikt utover det som er beskrive i rapporten.

**ANNET:**

OPPVARMING (opplyst)

- Varmekabel på våtrom
- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

**PREMISSAR**

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revkirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn.

Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekoma utan å bli avdekkja. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna.

Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklærings skjema frå heimelshavar/revkirent.

Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep.

Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin erfaringsmessige tekniske levetid.

Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Egenerklæringsskjema - ingen relevante opplysninger.
- Teikningar er framlagt. Det er ikkje registrert avvik.
- Ferdigattest er framlagt.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

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

Innvendige overflater består i hovudsak av:

- Malte/tapeteserte tak og veggoverflater. Deler av av overflater er nyleg overmala.
- Laminat og belegg på golv. Laminat på kjøkken, stova og soverom er nyleg lagt.
- Våtrom har malt gips i tak, fliser på golv og tapet/baderomsplater på vegg.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
  - Litt misfargar i enkelte overflater.
  - Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
- Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med tilstandsrapporten er å gi ein fagleg tilstandsvurdering av eigedomen i samband med sal. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen, supplert med enkle målingar der dette er vurdert som relevant. Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar. Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand. Eventuelle slike forhold skal opplysast om, og det kan vere behov for oppdatering av rapporten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser om:

- Nye isolerruter med lydisolering montert ca. 2013. Karmar er ikkje skifta, (Opplyst i prospekt frå tidlegare salg)
- Nye friskluftventiler med lydisolering monter i 2013. (opplyst i prospekt frå tidlegare salg)
- Nye fliser på golv bad i 2013. (Opplyst i prospekt frå tidlegare salg)
- Baderomsplater montert på vegg i dusjsone i 2019.
- Ny kjøkkeninnreieing i 2023-24.
- Nymala overflater i stova, kjøkken og soverom.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

**FELLESKOSTNADER:**

Sjå prospekt frå meklar for info.

**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 tilfredsstiller 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	61	4	0	20
SUM BYGNING	61	4	0	20
SUM BRA	65			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Entre - 5,4kvm med 2,44m takhøgd.

Innv. bod - 3,5kvm med 2,45m takhøgd.

Stova - 23kvm med 2,42m takhøgd.

Kjøkken - 7,4kvm med 2,44m takhøgd.

Soverom - 12,5kvm md 2,42m takhøgd.

Bad - 7kvm med 2,19m takhøgd.

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

**BRA-e:**

Utvendig bod - 4kvm med 2,45m takhøgd.

Areal og takhøgd er målt på samme måte som for BRA-i.

**MERKNADER OM AREAL:****MÅLEMETODE:**

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 BALKONGAREAL:**

- Markterrasse på ca. 20kvm der ca. 7kvm er overbygd. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på om terrasse tilhøyrrer seksjonen eller er fellesområde.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****GOLV/ETASJESKILJE:**

Kontroll av golv og etasjeskilje inngår ikkje som eit eige kontrollpunkt etter forskrift til avhendingslova, og vurderinga er difor avgrensa til visuelle observasjonar ved normal bruk. Det er ikkje utført målingar av planheit eller nivåavvik. Mindre ujamnheiter, skeivheiter eller svikt i golv kan førekome, særleg i eldre bygningar der konstruksjonane er dimensjonert etter tidlegare krav. Ved synfaring vart det registrert noko ujamnheit og skeivheit i golv. For nærare vurdering av omfang og eventuelle avvik i høve til dagens krav, kan det vere aktuelt med vidare undersøkingar.

**LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:**

Vurdering av lyd- og brannskilje mellom bueningar krev normalt dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonane, noko som ikkje inngår i denne synfaringa.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon som stadfestar at konstruksjonane oppfyller gjeldande krav til lyd- og brannskilje. Underteikna har difor ikkje grunnlag for å verifisera oppbygging eller yting utover det som kan observerast visuelt.

I bygningar oppført etter eldre forskrifter må det på generelt grunnlag påreknast at lyd- og branntekniske løysingar kan avvike frå dagens krav.

Ved behov for nærare avklaring kan det vere aktuelt å innhente dokumentasjon eller gjennomføra nærare undersøkingar.

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

I burettslag har andelseigar vedlikehaldsplikt for dei innvendige delane av leilegheita. Dette omfattar mellom anna overflater, innreingar, utstyr, samt røyr og elektriske leidningar fram til tilkoplingspunkt mot felles anlegg. Dette gjeld også varmekablar og sanitærutstyr i leilegheita.

Burettslaget har ansvar for vedlikehald og utskifting av bygningskonstruksjonar, felles installasjonar og utvendige bygningsdelar, herunder fasadar, tak, bærande konstruksjonar, samt normalt også vindauge og ytterdører (kan variere etter vedtekter).

Det vert gjort merksam på at vedlikehaldsplikta kan variere noko mellom ulike burettslag. Det vert difor anbefalt å setje seg inn i gjeldande vedtekter for burettslaget for nærare avklaring.

Bygningsdelar utanfor leilegheita, eller som fell inn under burettslaget sitt ansvarsområde, er ikkje nærare vurdert i denne rapporten.

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

- Teknisk utstyr, installasjonar og funksjonar er ikkje funksjonstesta som del av synfaringa.

- For enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll, er tilstandsgrad fastsett basert på alder, antatt bruk og normal forventet levetid.

- Det vert teke atterhald om at opplysningar mottekne frå rekviert er korrekte. Rekviert ikkje har budd i leilegheita og har avgrensa kjennskap til eigedomen utover tilgjengeleg dokumentasjon.

**UTVENDIG / FELLES BYGNINGSDELAR:**

- Bustaden er ei andelsleilegheit i burettslag. Bygningsdelar som ligg under burettslaget sitt vedlikehaldsansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell gjennomgang der dette har vore mogleg. Eventuelle framtidige vedlikehalds- eller oppgraderingsarbeid på felles bygningsdelar kan medføre endringar i felleskostnader. Det vert tilrådd å lesa burettslaget sine vedtekter for nærare informasjon om vedlikehaldsplikt og ansvarsdeling.

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

Ove Hegg deltok på ein gjennomgang i starten av synfaringa.

**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**

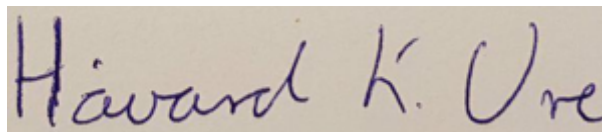
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

10/04/2026



Håvard Kvarme Ure

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har malte plater i himling. Veggjar er utført med baderomsplater i dusjsone og tapet på øvrige veggflater. Ved kontroll er det registrert sprekk i silikonfuge mellom sokkellist og baderomsplate. Elles er det registrert normal slitasje i overflater, utan synlege skadar.

Ventilasjon via mekanisk avtrekk (Villavent). Det er ikkje etablert tilluft til badet.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Golv er utført med fliser.

Det er registrert bom (hulrom) under fliser i område mellom toalett og dusj.

Det er målt noko fall mot sluk, men fallet er ikkje tilfredsstillande. Høgdeforskjell frå terskel til sluk er også vurdert som ikkje tilfredsstillande. Det er elles ikkje registrert flekkar eller andre synlege skadar på overflata.

#### Merknader:

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

Alder på membran/tettesjikt er ukjent. Det er ikkje opplyst om det er etablert membran i samband med flislegging i 2013, eller om det ligg eldre tettesjikt under. Forholdet er ikkje mogleg å verifisera visuelt, heller ikkje via kontroll i sluk. Baderomsplater i dusjsone er opplyst montert i 2016. Platene framstår visuelt i tilfredsstillande stand, men det er registrert svikt i silikonfuge i nedekant mellom sokkellist og baderomsplate.

Arbeid med fliser og baderomsplater er opplyst utført av fagpersonar, men det er ikkje framlagt dokumentasjon.

Det er utført hullboring frå tilstøytande rom. Materialar i vegg er utført i stål, og fuktmåling er difor ikkje mogleg å gjennomføra. Det er utført visuell kontroll i opninga utan at det er registrert teikn til fukt. Manglande registrerte avvik utelukkar likevel ikkje at fukt kan førekome andre stader.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing er skifta i 2023–2024. Innreiing frå Drømmekjøkken med slette frontar og laminat benkeplate. Det er registrert noko slitasje på frontar. Slitasjen vert rekna som normal bruksslitasje.

Vanninstallasjon er frå byggeår (1999).

Det er montert Villavent avtrekk med regulering av ventilasjon i bustaden.

Det er ikkje registrert fukt ved synfaring. Varmtvannsberedar er plassert i hjørneskap (sjå punkt 6.2).

Trykk i vannkran og avrenning frå avløp er vurdert som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert lekkasjar på synfaringsdagen.

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Utvendig bod like utafor leilegheita. Overflater er innreia med betong i tak, ubehandla gips/betong på vegg og belegg på golv. Ventilasjon i rommet er begrensa. (Sjå punkt 6.3 for utgreiing)

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og mindre ujamnheiter frå møblement.

Slike forhold vert rekna som normale og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

#### Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er opplyst i prospekt frå sal i 2016 at vindaugsruter er skifta i 2013. Det er montert lydisolerte vindaugsruter, medan karmar er frå byggeår. Det er ikkje registrert punkterte glas ved synfaring, men det vert gjort merksam på at dette kan kome til syne under andre vêrtilhøve og årstider.

Beslag, vannbord og omramming framstår i tilfredsstillande stand ut frå alder. Utvendig synleg tetting rundt karmar framstår også i tilfredsstillande stand.

Tetting bak beslag og omramming er ein lukka bygningsdel og ikkje mogleg å kontrollera. Det knyter seg difor usikkerheit til utførelse og tilstand på denne delen av konstruksjonen. Materiale har normal elde og slitasje.

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse med betongdekke. Betongen framstår i god stand utan større riss eller sprekkar.

Det er etablert freste spor i betongen for å leie vatn vekk frå bygningskroppen. Fall på terrassedekket er elles vurdert som noko svakt. Det er montert beslag mot veggkonstruksjon og ved balkongdør. Desse framstår i tilfredsstillande stand, med normal slitasje.

Konstruksjonen framstår elles i tilfredsstillande stand med naturleg elde og slitasje.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Anlegget for vann og avløp er frå byggeår (1999).

Hovudstoppekran er plassert i bod og er funksjonstesta utan merknader.

Vannrør er utført som rør-i-rør-system med fordelarskap på bad. Eventuell lekkasje er lagt til dreng frå fordelarskap til golv og vidare til sluk. Det er registrert manglande fall frå fordelarskap til sluk.

Avløpskapasitet og lufting av avløp er vurdert som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert lukt frå avløpssystemet.

Anlegget er i hovudsak skjult, noko som gir avgrensa moglegheit for inspeksjon. Synlege delar er kontrollert utan at det er registrert avvik.

Med bakgrunn i type materialer, alder på anlegget og erfaring vert bygningsdelen vurdert til normal stand.

#### Merknader:

##### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Årstall på varmtvannsbereder er ukjent.

Bereder er plassert i hjørneskap på kjøkken, og vart ikkje skifta ved utskifting av kjøkkeninnreiing i 2023–2024.

Det er ikkje etablert lekkasjesikring utover slange frå sikkerheitsventil til avløp. Løysinga gjer at eventuelle lekkasjar frå bereder ikkje nødvendigvis vert oppdaga, og gir avgrensa moglegheit for å avdekke unormalt trykk.

VVB ligg noko skjult og full kontroll er ikkje mogleg.

#### Merknader:

##### TG 2 6.3 Ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjonsanlegg (Villavent) med regulering av effekt på kjøkkenventilator. Anlegget er frå byggeår (1999).

Det føreligg ikkje opplysningar om når anlegget sist er inspisert, rengjort eller eventuelt fornya. Det er også ukjent om anlegget er tilknytt felles ventilasjonssystem i bygget.

Det er avtrekk frå bad, kjøkken og innvendig bod. Det er etablert ventil i vegg mellom innvendig bod og utvendig bod, slik at luft frå utvendig bod skal i utgangspunktet trekkast ut via innvendig bod.

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg tilluft til romma (manglande spalte under dør eller tilsvarande), noko som reduserer funksjonen på avtrekket. I stove og soverom er det montert friskluftventilar for tilførsel av luft.

#### 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.

Underteikna har ikkje fagleg kompetanse innan elektrofaget. Det stillast krav til autorisert fagperson for kontroll av elektriske anlegg, og det anbefalast på generelt grunnlag at registrert elektroinstallatør gjennomfører kontroll av anlegget. Kontroll bør utførast med jamne mellomrom, til dømes kvart 5. år i tråd med NEK 405.

Kontrollen er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Synlege komponentar ikkje opna eller demontert, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar, leidningsnett i konstruksjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeår. Sikringsskap er plassert i entré/gang. Det er registrert avvik mellom kursforteikning og faktisk oppsett, der enkelte sikringar/rele manglar i forhold til beskrivinga. Forholdet er ikkje undersøkt nærare då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Rekvirent har ikkje kunnskap om den daglege bruken av anlegget.

Dokumenterte opplysningar:

- Det er ikkje framlagt dokumentasjon vedrørande det elektriske anlegget.

Merknader:

- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) etter byggeår.
- Samsvarserklæring for arbeid utført på elektrisk anlegg er ikkje framlagt. Arbeid utført etter 1999 skal dokumenterast med samsvarserklæring.

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:****BRANN:**

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Årsak: Alder, normal bruk og slitasje. Sprekk i silikonfuge kan skuldast bevegsar i konstruksjonen og/eller uttørking av fugemasse. Manglande tilluft er typisk for byggeperioden.

Risiko: Sprekk i fuger kan medføre redusert tettheit og auka risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Manglande tilluft kan gi redusert luftutskifting og auka fuktbelastning i rommet.

Konsekvens: På sikt kan sprekk i silikonfuge føre til fuktskadar i bygningsmateriell. Manglande tilluft til rom kan føre til dårlegare inneklima som gjer grobunn for mugg ol.

Anbefalte tiltak: Det anbefalast å utbetre/fornye silikonfuge for å sikre tilfredsstillande tettheit. Det bør vurderast tiltak for betre tilluft til badet, til dømes etablering av ventil/spalte for å betre luftgjennomstrøyming.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Årsak: Bom under fliser kan skuldast mangelfull heft ved montering eller rørsler i underlaget. Manglande fall og høgdeforskjell er truleg knytt til utførelse ved oppføring.

Risiko: Bom i fliser kan føre til lausning og vidare skade på overflata. Utilfredsstillande fall og høgdeforskjell aukar risiko for at vatn ikkje vert leia til sluk, med fare for vassansamling og fuktbelastning.

Konsekvens: Forholda kan over tid føre til skadar i overflate og underliggjande konstruksjonar, samt auka risiko for lekkasje og fuktskadar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å følgje opp område med bom fliser og vurdere lokal utbetring ved behov. Ved framtidig oppgradering av badet bør fallforhold og høgdeforskjell utbetrast. Som mellombels tiltak kan dusjkabinett vurderast for å redusere vassbelastning, men dette eliminerer ikkje risiko for lekkasje frå øvrige installasjonar.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Årsak: Ukjent oppbygging og alder på tettesjikt. Svikt i silikonfuge skuldast normal aldring/slitasje.

Risiko: Manglande dokumentasjon og ukjent oppbygging aukar usikkerheit knytt til funksjonen til tettesjiktet. Svikt i silikonfuge kan føre til fuktinntrenging i baderomspalte og vidare inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Fuktinntrenging kan over tid medføre fuktskadar og råte i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å utbetre silikonfuge i nedekant for å redusere risiko for fuktinntrenging. Ved vidare bruk bør ein vere merksam på forholdet rundt tettesjiktet. Ved oppussing av badet bør oppbygging dokumenterast og utførast etter gjeldande krav.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Årsak: Alder på karmar og ukjent utførelse av skjult tettesjikt.

Risiko: Ukjent tilstand på skjult tetting kan medføre risiko for vanninntrenging over tid.

Konsekvens: Eventuell svikt i tetting kan føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast jamleg tilsyn og vedlikehald av utvendige detaljar. Ved utskifting av vindauge bør det sikrast korrekt oppbygging og tetting etter gjeldande krav.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak: Svakt fall skuldast utførelse ved etablering av terrasse.

Risiko: Utilstrekkeleg fall kan føre til at vatn vert ståande på overflata og auka fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens: Over tid kan dette bidra til nedbryting av material og auka risiko for fuktrelaterte skadar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å følgje med på avrenning frå terrassen. Ved eventuelle tiltak bør fallforhold vurderast utbetra for å sikre tilfredsstillande avrenning.

#### 6.2 Varmtvannsbereder

Årsak: Ukjent alder og manglande lekkasjesikring.

Risiko: Alder på bereder gir auka risiko for svikt og lekkasje. Manglande lekkasjesikring aukar risiko for uoppdaga vannlekkasje.

Konsekvens: Eventuell lekkasje kan føre til omfattande vannskadar på innreiing og tilstøytande konstruksjonar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere lekkasjesikring med automatisk vannstopp. Alder på bereder tilseier at utskifting bør påreknast.

#### 6.3 Ventilasjon

Årsak: Alder på anlegget, ukjente faktorar som vedlikehald/fornyng og mangelfull tilrettelegging for luftutkifting i innvendig bod, utvendig bod og bad.

Risiko: Manglande tilluft og redusert luftutskifting kan gi dårleg ventilasjonseffekt og auka fuktbelastning.

Konsekvens: Manglande tilluft og redusert luftutskifting kan over tid føre til dårleg inneklima og auka risiko for fukt og mugg.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere spalte under dørblad eller liknande til rom med avtrekk. Vidare anbefalast kontroll og eventuell reingjering av ventilasjonsanlegget.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**