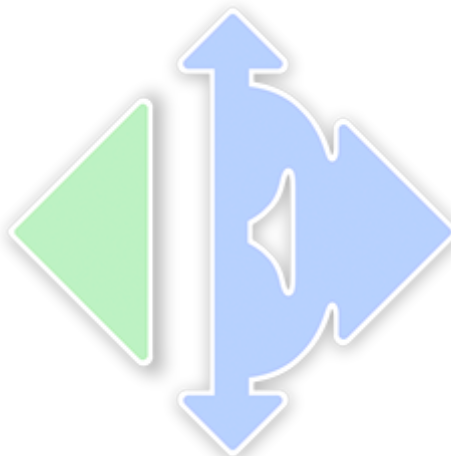


Fritidsleilegheit
 Tråstølsvegen 478
 5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Bjørnar Helland
 Dato: 09/09/2025

Songvesborgi 26
 Voss 5700
 97753265
 post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
 BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 116
Hjemmelshaver:	Hans Otting
Seksjonsnummer:	19
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2017
Tomt:	5 036 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hans Otting
Befaringsdato:	29.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felleseigd tomt (opplyst) på 5 036 m². Sameigebrøk 66/1599.

Eigedomen ligg i skrånande terreng mot aust. Tomta er opparbeidd med to separate flater på ulike nivå (bak og framsida av konstruksjonen), begge tilrettelagde for parkering. Området rundt består i hovudsak av andre fritidseigedomar, skianlegg samt fjell- og skogsareal.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomhetsområder for flom.
- Aktsomhetsområder for jord- og flomskred.
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen. Gjer merksamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har ringmur i betong med styrofoam-isolasjon på utvendig side. Overflata er slamma for å gje eit jamt og beskyttande sjikt. Langs grunnmuren er det lagt singel som leier overflatevatn bort frå konstruksjonen og reduserer risiko for vasssprut mot veggliiv. Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk med ståande trekledning. Bak trekledninga er det nytta gipsplater som fungerer som vindsperresjikt og gjev avstiving til konstruksjonen.

Vindaug med trelags isolerglas er monterte i veggliiv. Desse har god isolasjonsevne. Balkongen er oppbygd med kantbjelke langs veggliivet. Tradisjonelt bjelkelag kviler på betongfundament.

Taket er utført som saltak tekt med torv. Det er truleg nytta protan/sanafil under torva som fungerande tettesjikt. Aluminiumsrenner leiar regnvatn til terreng.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utenfor leiligheita. Heimelshavar opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til sameiga. Bygningsdeler utenfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

Vegg og etasjeskille mot naboar og fellesområder er ikkje opna eller kontrollert i detalj, men det bør kunna leggjast til grunn at veggen er utført med ei viss brannmotstand, slik det normalt er krav om i slike konstruksjonar. Dette er ikkje stadfesta ved hverken dokumentasjon eller fysisk kontroll.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikeholdsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Opplyst:

Eigedomen har avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon. Anlegget fungerer som ei komplett løysing for oppvarming, ventilasjon, varmegjenvinning og produksjon av varmtvatn. Systemet trekkjer brukt luft ut gjennom ventilasjonskanalar, der energien vert gjenvunnen og nytta til oppvarming av vatn i ein innebygd berar. Dette vatnet vert vidare nytta både til oppvarming av bustaden og til varmt tappevatn.

Systemet er tilkopla væske-luft punktoppvarming i stove og kjøkken. På bad og i entré er det elektriske varmekablar i golv. På soverom er det montert panelomnar.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt planteikning syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente teikning.

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.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater består i hovudsak av parkett på golv og huntonittplater på vegg. Himling er kledd med huntonittpanel. Entre har fliser på golv, medan bad har fliser på både golv og veggar.

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert og bebudd på befaringsdagen, og enkelte areal er nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker i overflater.
- Bom/hullrom i flis ved ytterdør.
- Overflatene er malte utan at listverk og elektriske punkt er blitt fjerna før maling. Dette har ført til at malinga ikkje dekker alle områder, og at det enkelte stader kan vere synleg malingssøl.

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. Veggar 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:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle bygningsmessige endringar etter oppføringsåret. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normalt vedlikehald.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være 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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Fritidsleilighet	57	7	0	10	57	7
SUM BYGNING	57	7	0	10	57	7
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

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

Leilegheit: Takhøgd er målt til 2,42 meter.

- Stova/kjøkken: 24,9 m².
- Entre: 8,1 m².
- Hovudsoverom: 10,1 m².
- Soverom: 7,3 m².
- Bad: 4,6 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
Utvendig bod/teknisk rom på samme plan: 5 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

Små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvis arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege i leilegheiter og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

Det er opplyst at utvendig bod tilhøyrer leiligheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Opplysningar gitt på befaringsdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

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

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

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

Kontroll av golv og 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 ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheit og skeivheit i golv.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

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

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

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

sambuar til heimelshavar.

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

09/09/2025

Bjørnar Helland

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Panel av huntonitt i himling.

Ventilasjonen skjer ved avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft til rommet via spalte under dørblad.

Løysinga gir god sirkulasjon og bidreg til effektiv uttørring av vassdamp.

Det er registrert normale bruksmerker, mellom anna litt misfargar i fuger.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Nedsenk i golv ligg om lag 2 cm under tilstøytande golvflate. Fallet i nedsenken er målt til ca. 1:50. Frå fordelarskapet si drenering er det registrert fall på ca. 1:130, medan det frå vaskemaskin i praksis er flatt. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt ein høgdeforskjell på 4,5 cm.

Fallforholdet tilfredstiller krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 10).

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Ingen avvik vart registrert på dei tilfeldig utvalte kontrollområda på befaringsdagen.

Det er registrert normale bruksmerker, mellom anna litt misfargar i fuger.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2017. Membrantype: Smøremembran under/bak flis.

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

Hullboring er utført frå tilstøytande soverom, i området ved vaskemaskin. Normalt vert boring gjort bak dusjsone, men i dette tilfellet ligg dusjsone mot nabo og fellesareal, og hulltaking var difor ikkje mogleg der.

Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk som kan fjernast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd.

Hulltaking er ei stikkprøvebasert undersøking, og skjulte skadar kan difor ikkje utelukkast.

Duk frå membran er observert i sluk. Vanlegvis vert det nytta mansjett i slike overgangar for å sikre tett tilslutning mellom membran og sluk. Den observerte løysinga kan likevel vere godkjent i kombinasjon med rett type smøremembran.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll av utføringa. Dette inneber at membranarbeid og tilslutning til sluk er kontrollert av tredjepart i byggjeprosessen. Vurderinga av våtrommet er difor basert både på dokumentert praksis for uavhengig kontroll i oppføringstida og på dagens observasjonar sett i samanheng med alder.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing er av typen Aubo med slette frontar og demping i skuffer og skap. Benkeplate er i laminat med nedfelt stålvaske med to kummar. Det er montert integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator fører matos og fukt ut til friluft. Over platetopp er det installert komfyrvakt. Under oppvaskmaskin er det montert føler tilknytt automatisk lekkasjestoppar.

Vatn- og avløpsinstallasjonen er frå 2017 og fungerer som det skal på befaringsdagen.

Det er registrert normale bruksmerker, mellom anna maling på silikonfuge i overgang mellom benkeplate og vegg.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Bod/teknisk rom utanfor leilegheita:

Rommet har eit areal på 7,2 m². På golv og sokkel er det vinylbelegg, medan veggjar er kledd med ferdigbehandla huntonittplater. Himling har MDF-panel.

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvassberedar med automatisk lekkasjestoppar, samt fordelarskap med drenering. Rommet og dei tekniske installasjonane er ikkje nærare kontrollert ved denne befaringa. Det vert tilrådd nærare undersøking for å avklare tilstand og funksjon.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Toppssving- og fastkarmsvindauger frå Natre med trelags isolerglas er produserte i 2017. Utvendig er vindauger belista med beslag i under- og overkant av karm for å sikre god tetting. Terrassedør er av same type og utføring som vindauger. Ytterdør frå Swedoor tilfredsstiller brannkrav EL30 og har lydisolasjon på 35 dB. Døra er utstyrt med låssystem basert på nøkkelkort.

Dører er overbygde av tak og står difor godt skjerma mot ytre påkjenningar. Dører og eit tilfeldig utval vindauger er enkelt funksjonstesta utan å avdekke nemneverdige avvik på befaringsdagen. Det er ikkje registrert punkterte vindauger i konstruksjonen, men dette kan uansett ikkje utelukkast då slike forhold av erfaring kan kome til syne under andre årstider eller ved andre verforhold.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen på 9,6 m² er overbygd av ovanliggjande balkong. Tettesjiktet under naboens balkong er ikkje kontrollert. Terrassen er oppført i impregnert treverk. Bjelkelaget er forankra til konstruksjonen sitt vegglov og understøtta av betongfundament i front.

Det vert tilrådd jamnleg vedlikehald og ny overflatebehandling av terrassebord for å sikre vidare levetid og beskyttelse mot fukt påkjenningar.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassrør:

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via innebygd Sani-pex/rør-i-rør-system. Leilegheita har fordelarskap med drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til badegolv med sluk som lekkasjesikring. Det er i tillegg plassert fordelarskap i bod/teknisk rom. Vassinntak og stoppekran er observert i bod/teknisk rom utanfor leilegheita. Stoppekran er enkelt funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringsdagen.

Avløp:

Avløpsanlegget består av innebygde rør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert utan å registrere lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag vert det merka at plastmateriale kan bevege seg ved temperaturendringar, noko som kan gi lekkasje i koplingar ved vasslås. Jamnleg kontroll og ettersnøring av vasslås inngår i normalt vedlikehald. Det vart ikkje registrert lukt frå anlegget på befaringsdagen. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Merknader:

Oppvarmingskjelde er avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon frå 2017. Anlegget fungerer som ei komplett løysing for oppvarming, ventilasjon, varmegjenvinning og produksjon av varmtvatn. Systemet trekkjer brukt luft ut frå bustaden via ventilasjonssystemet, der energien vert gjenvunnen og nytta til å varme opp vatn i innebygd varmtvassberedar. Vatnet vert vidare nytta både til oppvarming av bustaden og til varmt tappevatn.

Avtrekksvarmepumpa har innebygd varmtvassberedar, men volum og effekt er ukjent. Anlegget har fast straumtilkopling med eiga 20 A kurs og er plassert i bod/teknisk rom med sluk som lekkasjesikring.

Anlegget er ikkje funksjonstesta ved befaring. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvassberedar og ventilasjon fungerer som det skal. På generelt grunnlag vert det tilrådd jamnleg gjennomgang og service av autorisert føretak. Avvik utover det som er nemnt kan førekome.

Merknader:

Bustaden har avtrekksvarmepumpe med innebygd balansert ventilasjonsanlegg. Innerdører er monterte med luftespalte under dørbblad for å sikre tilfredsstillande luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at filter vert skifta om lag ein gong per år, sist 10.08.2025. Kanalføringar ligg skjult i konstruksjonen.

Ventilasjonsanlegget vert vurdert til TG 1. Anlegget er i drift, og det er opplyst at filter vert skifta årleg. Det har ikkje vore gjennomført inspeksjon eller reingjering sidan installasjonen i 2017. Regelmessig kontroll og reingjering vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

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.

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

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

Det 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 vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. På generelt grunnlag vert det anbefalt å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet må utførast av kvalifisert føretak, og det bør takast utgangspunkt i NEK 405 for kartlegginga. Dette vil gi ei grundig oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er observert i entré. Antal kursar samsvarar med kursforteikninga. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar osv. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2017. Samsvarserklæring er opplyst å vere framlagt, men ikkje dokumentert ved befaring.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontakter og brytarar.
- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikkje framvist. Slik dokumentasjon er lovpålagt for alt arbeid utført etter 1999.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

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.

I denne bustaden er det: Røykvarslar i entre og stova.

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.

I denne bustaden er det:

- 6 Liter skumapparat på vegg i entre.

LOVLIGHEITSMANGEL:

I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10% dagslysflate eller vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert på det største soverommet

Målingar: - Faktisk golvareal i rommet: 10,1 m². - Glassareal: 0,91 m²

Dagslysflata utgjør ca. 9% av golvarealet, noko som er under minimumskravet på 10%.

GJENNOMGANG:

Synfaringa vart gjennomført med sambuar til heimelshavar til stades under heile gjennomgangen. Heimelshavar var tilgjengeleg på telefon for eventuelle spørsmål. Oppdragsgjevar har framstått som open og samarbeidsvillig.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: