

Leilegheit i sameiga (i blokk)
Furevegen 19
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 13/01/2026

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.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 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 gjennstående 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

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: 181

Hjemmelshaver: Hershey Rose Parman Hope og Thomas Lydvo Hope

Seksjonsnummer: 8

Festenummer: N/A

Andelsnummer: N/A

Byggeår: 2024

Tomt: 7 773 m²

Kommune: 4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Thomas Lydvo Hope

Befaringsdato: 12.01.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms2

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt på 7 773kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomtearealet tilhøyrrer sameiga og ikkje den enkelte seksjonen.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- 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.
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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.

OM BYGGEMETODEN:

Eigedomen er oppført som skulebygg med ukjent byggeår, men ombygd til leilegheiter i 2024/2025. Hovudkonstruksjonen er vidareført frå den opphavlege bygningen, med bærande ytterveggar og etasjeskilje i betong og siporex.

I samband med ombygginga er det utført omfattande oppgraderingar. Det er etablert nye innvendige konstruksjonar, inkludert nye lettvegger, golvpoppbygg, himlingar og overflater. Det er installert nye vindauge, samt komplett nye tekniske anlegg for vann- og avløpssystem, elektriske installasjonar, oppvarming og ventilasjon. Bustaden har såleis tekniske løysingar i samsvar med gjeldande standard og forskrifter frå 2024/2025, medan hovudkonstruksjonen i ytterveggar og etasjeskilje er eldre. Gjer merksam på at det kan vera søkt om unntak frå teknisk forskrift ved oppføring av denne bustaden. Dette er ikkje underteikna orientert om. 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 synfaring, målingar med nødvendig utstyr samt informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som er utsette for normal slitasje har vanlegvis ei levetid på 15–40 år.

Eigedomen framstår som eit moderne bygg oppført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter frå oppføringstidspunktet. Konstruksjonar, tekniske anlegg og overflater har avgrensa alder, og det er ikkje registrert feil eller manglar som krev strakstiltak. Eventuelle merknader knytter seg i hovudsak til mindre avvik frå tekniske forskrifter og normal brukslitasje. Bygget er vurdert å vere i god stand sett opp mot dagens standard, og tilstanden er som forventa ut frå alder. Det må likevel påreknast at bygningsdelar og installasjonar som er utsette for normal slitasje har ei avgrensa levetid, og at behovet for vedlikehald vil auke etter kvart. Samla sett vert eigedomen vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Eventuelle avvik vurdert til TG2/TG3 er oppsummerte bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren varme frå avtrekksvarmepumpe. Viftekonvektor i tak.
- Varmekabel på bad.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekome og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøver på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

- Teikningar av bustaden er framlagt. Det er ikkje registrert avvik.
- Mellombels bruksløyve for bustaden er framlagt. Ferdigattest er ikkje 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 levert i etterkant av synfaring og rapportskriving. Skjemaet inneheld ikkje opplysningar om feil eller manglar ved bustaden som underteikna burde ha vore gjort merksam på. Kjøpar skal lese eigenerklæringa på lik linje med tilstandsrapporten.

Anna dokumentasjon som eventuelt er framlagt, vert omtalt i dei respektive punkta.

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

Tak: Sparkla og malt gips/betong.

Vegg: Sparkla og malt gips.

Golv: Laminat

Bad har gips i tak. Fliser på vegg og golv.

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Litt misfargar i enkelte overflater.
- Nokre sprekker i sparkla overflater er registrert.

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:

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:

Leilegheita var ferdigstilt hausten 2024, og det er ikkje opplyst om endringar utover feil og manglar som er reklamert på etter overtaking.

FELLESKOSTNADER:

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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. etasje	47	3	0	8
SUM BYGNING	47	3	0	8
SUM BRA	50			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre - 4kvm med 2,18m takhøgd.

Teknisk rom - 2,4kvm med 2,20m takhøgd.

Bad - 4,4kvm med 2,20m takhøgd.

Stova/kjøkken - 17,2kvm med 2,35m takhøgd.

Karnapp - 4,8kvm med 2,60m takhøgd.

Soverom - 8,4kvm med 2,71m 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-i. 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 - 2,5kvm

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

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

Det er teikningar som definerer romtype som er beskrive i denne rapporten.

Eventuelle areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

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

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

Balkong mot nord-vest - 8,4kvm.

BRA-e gjeld utvendig bod som er plassert i garasjekjellar. Bod er målt til 2,5kvm, som er runda opp til 3kvm i arealoppsettet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer seksjonen i burettslaget, samt vindauger og dører.

Burettslaget har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til påkopling på felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

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

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

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

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte byggningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

UTVENDIG:

- Bustaden er seksjon i sameiga. Byggningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på byggningsdelen. Ved ein eventuell oppgradering av byggningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

Sameiga har ansvar for grunnmurar og drenering, utvendig fasade, tak og vindauger.

Seksjonseigar har ansvar for normalt vedlikehald av vindauger. Smøring, vasking og justering.

Les vedtektene for informasjon om vedlikehaldsplikt.

VÊR:

- Opphald og minus 1 grad på synfaringsdagen.

INNENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Håvard Kvarme Ure og Thomas Lydvo Hope.

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**

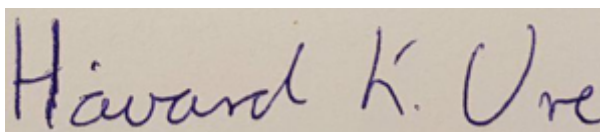
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

13/01/2026



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har flislagde veggoverflater og himling utført med gipsplater. Ved synfaring er det ikkje påvist riss eller sprekkar i overflater, og det er heller ikkje registrert sprekkar i fuger. Det er ikkje observert avvik i skjøter eller ved underkant av plater. Det er vidare ikkje påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikkje registrert fuktskadar eller spor etter skadedyr på synfaringsdagen. Det er ikkje vindaug eller dør i våtsone som er utført i ueigna materiale.

Ventilasjon på badet skjer via balansert ventilasjonsanlegg tilkopla varmpumpe (NIBE 740). Ventilasjonen framstod som normalt fungerande ved synfaring.

Overflatene framstår samla sett som heile og i normal god stand ut frå alder og bruk.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Golvet er flislagt. Ved synfaring er det ikkje påvist riss eller sprekkar i overflater, og det er heller ikkje registrert sprekkar i fuger. Det er ikkje observert bom (hulrom) under fliser, knirk i konstruksjonen eller flekker og andre skadar. Det er heller ikkje påvist spor etter råteskadar, muggvekst eller skadedyr.

Fall på golv utanfor nedsenka dusjsone er målt til om lag 1:140. Teknisk forskrift krev 1:100 på heile golvflata om ein ikkje har 15mm oppkant på membran ved dørterskel. Fall i nedsenka dusjsone del framstår som tilfredsstillande. Oppkant ved dørterskel har ikkje vore mogleg å måle, og det ligg ikkje føre dokumentasjon på høgda på membran ved terskel. Det er målt om lag 30mm høgdeforskjell frå topp sluk til topp flis ved dørterskel, men det er uvisst kor høgt membranen ligg ved terskel. Kravet er 25mm høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dørterskel.

Golvoverflata framstår elles som heil og i normal god stand ut frå alder og bruk.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er ca. 1. år gamal.

Badet framstår som normalt utført utan synlege teikn til avvik ved sluk, rørgjennomføringar, mansjettar eller klemring. Det er mogleg å gjere reint i sluk. Det er ikkje observert teikn til feil utføring, feil materialval, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vert vurdert som fagmessig utført.

Det er framlagt dokumentasjon på type membran som er nytta. Vidare skal det føreliggje dokumentasjon på uavhengig kontroll av membranarbeidet. På bakgrunn av framlagt dokumentasjon og låg alder er bygningsdelen vurdert til TG 1.

Det er ikkje utført hullboring eller destruktive undersøkingar, grunna låg alder på badet og framlagt dokumentasjon.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå HTH, montert i 2024. Installasjonar for vatn og avløp er frå same periode. Innreiinga har slette frontar, laminat benkeplate og både over- og underskap med skuffer og skap. Det er montert integrerte kvitevarer. Kvitevarene er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Kjøkkenventilasjonen er utstyrt med Plasmex-filter, eit resirkuleringsfilter basert på plasmateknologi. Filteret bryt ned lukt- og fettpartiklar før lufta vert ført tilbake i rommet. Ifølgje leverandør har filteret lang levetid, berekna til ca. 10 år. Sjå FDV-dokumentasjon for vedlikehald og eventuell utskifting.

Det er montert vask med eittgreps blandebatteri. Trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande, og det vart ikkje registrert lekkasjar i vannlås på synfaringsdagen. Automatisk lekkasjestopp er installert.

Det vart utført fuktmåling på golv ved utsette område, utan påviste forhøgde fuktverdiar.

Samla sett framstår kjøkkenet i normal stand i forhold til alder, med registrert normal bruksslitasje.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom framstår i god stand, utan registrerte feil eller manglar utover normal bruksslitasje.

Det må reknast med mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv kan det òg vere noko slitasje, misfarging eller riper frå møbelbruk. For ei nyare leilegheit er slike avvik normalt beskjedne og vert vurdert som vanlege bruksspor.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindaug og skyvedører frå Uldal montert i 2024. Ytterdør i entre er frå Swedoor, same år. På synfaringsdagen framstod vindaug, balkongdør og ytterdør i god stand utan synlege skadar eller funksjonssvikt.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong har støypet dekke med utgang frå leilegheita. Tettesjikt er ikkje tilgjengelig for kontroll. Ukjent type og om det er tettesjikt utover betongdekke. Avrenning skjer via slukrenne langs vegg og sluk i ytterpunkt av dekket. Balkong er delvis dekket av snø på synfaringsdagen som gjer begrensa kontroll av overflate. Basert på alder og tilgjengelige kontrollpunkt framstod konstruksjonen i god stand på synfaringsdagen, utan synlege teikn til skade eller funksjonssvikt.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via røyr i røyr system. Fordelerskapet er plassert i vegg på bad med drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til golv med sluk som lekkasjesikring. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på synfaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Største delen av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma.

TOALET:

Leilegheita har vegghengt toalett med innebygd sistene. Det er framlat dokumentasjon på at det er nytta innebygd sistene med sealingbag. Eventuelt lekkasjevant bak toalettskål og ned på golv.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

NIBE F470 avtrekksvarmepumpe.

Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberedar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak med jamnleg mellomrom. Samt eige vedlikehald som filterskift ol. Anlegget er nytt i 2024 og er ikkje vidare funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

NIBE F470 avtrekksvarmepumpe.

Denne varmepumpa er ei komplett løsning som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberedar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak med jamnleg mellomrom. Samt eige vedlikehald som filterskift ol. Anlegget er nytt i 2024 og er ikkje vidare funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer.

Rapport frå innregulering av ventilasjonssystem er ikkje framlagt.

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.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast kvart 5. år etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg med opprinnelse frå 2024

El. Anlegg: Sikringskap i teknisk rom. Det er ikkje registrert feil og manglar visuelt. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

MERKNAD:

Ved kontroll i sikringsskapet er det registrert 11 kurs-sikringar, i tillegg til hovudstraumbrytar og overspenningsvern. Kursforteikninga omtalar 9 kurs-sikringar, i tillegg til hovudstraumbrytar og overspenningsvern. Det er dermed registrert avvik ved at 2 kurs-sikringar ikkje er oppført i kursforteikninga.

Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsyn) på det elektriske anlegget etter det var nytt. Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt. Dette bør leggst inn i Rubus. (Rubus er digital boligperm tilhøyrande leilegheita)

Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

TILSTANDSGRADER:

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."

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

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. Det er og montert sprinkleranlegg i aktuell bustad.

REKLAMASJONSRETT

Det vert gjort merksam på at leilegheita er så nyoppført at det framleis står att tid på reklamasjonsretten etter bustadoppføringslova.

ANNET:

Lydisolering:

Heimelshavar opplyser at det er sendt ut generell informasjon om at lydisolering mellom leilegheiter i bygget ikkje fullt ut tilfredsstiller krav i teknisk forskrift. Heimelshavar har ikkje opplevd dette som eit problem i aktuell leilegheit. Det kan høyrast noko trinnlyd frå etasjen over, men dette vert av heimelshavar opplevd som avgrensa og ikkje til sjenanse. Det vert gjort merksam på at lydoppleving kan variere frå person til person.

Vidare opplyser heimelshavar at utbyggar har uttala at manglande oppfylling av lydkrav skal betrast. Det er per dd. ikkje kjent om dette gjeld aktuell leilegheit.

Takhøgd:

Ved synfaring er det registrert takhøgd som er lågare enn krava fastsett i teknisk forskrift. Underteikna har ikkje fått framlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt dispensasjon frå gjeldande krav.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko:

Målt fall på golv utanfor nedsenka dusjsone er lågare enn krava i teknisk forskrift, og manglande dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskel medfører uvisse vdr. overgangen mot tilstøytande rom. Dette kan gi auka risiko for at vann blir ståande eller får redusert avrenning ved søl eller lekkasje.

Konsekvens:

Ved belastning med vann kan avrenninga mot sluk vere mindre effektiv enn føresett, og vann kan i enkelte situasjonar finne veg mot tilstøytande rom eller underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette medføre fuktpåverknad og behov for utbetring.

Takstmannens vurdering ved TG3: