

Leilegheit (Fritidsbustad)
 Tråstølsvegen 309
 5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 04/02/2026

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 gjennomsnittlige 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:59, Bnr: 118

Hjemmelshaver: Johan Clas Abrahamsson og Jessica Therese Holmback

Seksjonsnummer: 1

Festenummer: N/A

Andelsnummer: N/A

Byggeår: 2019 (opplyst)

Tomt: 3 555 m²

Kommune: 4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Johan Clas Abrahamsson

Befaringsdato: 03.02.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms2

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt på 3 555kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomta er felleseigd og ikkje tilhøyrer leilegheita.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Delvis i gul sone (moderat til låge mengder) ift. radongass i grunnen.
- Delvis i lilla sone (høg mengde) ift. radongass i grunnen.

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 dokumentasjon på måling av radongass.

- Deler av tomta ligg i aktsomheitsområder for flom.

OM BYGGEMETODEN:

Leilegheita er ein del av eit større bygningskompleks og er oppført etter vanleg byggeskikk og gjeldande krav på oppføringstidspunktet i 2019. Bygningen er fundamentert med støypt grunnmur og plate på mark.

Ytterveggar er oppførte som isolert bindingsverk med vindsperre, utvendig kledning og innvendige platekledde overflater. Vindauger og døre i trevirke montert i fasadar.

Bygningen har saltak med sløys. Undertak er ukjent. Torv som hovudtekkning. Takløysinga er typisk for perioden. Grunna manglande tilkomst og snødekt overflater på synfaringsdagen er det ikkje utført kontroll av taktekkning.

Det er å rekna med at bygget er oppført med materialar og løysingar som var vanlege og forskriftsmessige ved oppføringstidspunktet.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå synfaringa. 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, holtaking der dette har vore mogleg, målingar med relevant utstyr samt informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som er utsette for normal slitasje har vanlegvis ei forventa levetid på om lag 15–40 år.

Eigedomen framstår som eit moderne bygg oppført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter på oppføringstidspunktet. Konstruksjonar, tekniske installasjonar og overflater har avgrensa alder, og det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for strakstiltak. Eventuelle merknader knyter seg i hovudsak til mindre avvik frå tekniske forskrifter og normal bruksslitasje.

Bygget er vurdert å vere i god stand sett opp mot dagens standard, og tilstanden er som forventa ut frå alder og bruk. Det må likevel påreknast at bygningsdelar og tekniske installasjonar som er utsette for normal slitasje har avgrensa levetid, og at behovet for vedlikehald og utskifting vil auke over tid.

Samla sett vert eigedomen vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Eventuelle avvik som er vurderte til TG2 og TG3 er nærare omtala og oppsummerte i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedomn i stova.
- Varmekabel på bad.
- Elektrisk oppvarming (Panelomnar ol.)

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 avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar 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 befarung 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.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Teikningar av bustaden er framlagt. Det er ikkje registrert tydelege avvik.
- Ferdigattest er framlagt.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av selgar 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. Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. 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 er i hovudsak beståande av

Himling: Malt panel og spiler.

Vegg: Panelplater

Golv: Laminat. Fliser i entre og belegg på teknisk rom.

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

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Litt misfargar i enkelte overflater.

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:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke 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 endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:

Forsikring, generelle utgifter ifm dugnad og vedlikehold.

Opplyst 500,- i mnd.

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
1. etasje	71	5	0	9
SUM BYGNING	71	5	0	9
SUM BRA	76			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt fra 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. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Fleire stader er taket fora ned til fordel for ventilasjon, så nokre rom har forskjellig takhøgde i rommet.

1. ETASJE:

Entre - 5,2kvm med 2,18m takhøgde.

Soverom - 8,4kvm med 2,37m takhøgde.

WC - 2,4kvm med 2,39m takhøgde.

Bad - 5,2kvm med 2,16m/2,38m takhøgde.

Stova/kjøkken - 30kvm med 2,36m takhøgde.

Soverom - 6kvm med 2,18m/2,37m takhøgde.

Soverom - 7,3kvm med 2,18m/2,37m takhøgde.

Teknisk rom - 2,6kvm med 2,16m takhøgde.

BRA-e:**1. ETASJE**

Utebu - 4,8kvm med 2,56m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Framlagte teikningar definerar romma i bustaden.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Terrasse - 9,3kvm.

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 ujanmheitar, 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.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar 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 stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk 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 tilhøyrrer 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.

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.):**GENERELT:**

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

UTVENDIG:

- Bustaden er seksjon i sameiga. Bygningsdeler 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 bygningsdelen. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdeler som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter. Les vedtektene i sameiga for informasjon om vedlikehaldsplikt.

VÊR:

- Opphald og -10 grader på synfaringsdagen.

INNVENDIG

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkelbefaring.

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**

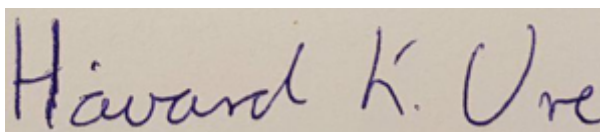
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

04/02/2026



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Veggar er utførte med fliser, og himling er utført med panel. Det er ikkje registrert riss, sprekker eller avvik i fuger, og det er heller ikkje påvist bom under fliser. Det er ikkje observert fukt- eller skadedyrskadar på synfaringsdagen.

Badet har vindaug plassert i våtsone for dusj, og vindaug er ikkje utført med eigna materialar for denne plasseringa. Det vart ikkje registrert synlege skadar ved synfaring, men løysinga vert vurdert som eit avvik frå gjeldande krav og anbefalingar. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Golvet er flislagt. Det er ikkje registrert riss, sprekker eller skadar i fliser eller fuger, og det er heller ikkje påvist spor etter råte, mugg eller skadedyr.

Det er registrert hul lyd ved banking på fliser i området ved sluk i dusjsone, noko som indikerer bom (mangelfull heft). Fall til sluk er tilfredsstillande i nedsenka dusjsone, men fallforhold utanfor dusjsone er ikkje i samsvar med krava i teknisk forskrift. Fall på golv utafor nedsenka dusjsone er målt til ca. 1:200. minimumskravet er 1:100.

Det er ikkje påvist tilfredsstillande høgdeforskjell frå toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel. Membran ved terskel er ikkje tilgjengeleg for kontroll, og forholdet kan difor ikkje stadfestast.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt er frå 2019. Det er ikkje registrert avvik knytt til sluk, rørgjennomføringar, mansjetter eller klemring. Sluk er tilgjengeleg og vurdert som mogleg å reingjera.

Det er gjennomført holboring frå tilstøytande soverom i området ved dusj for kontroll av fukt. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar. Arbeidet vurderast som fagmessig utført, og det er ikkje påvist teikn til skadelig fukt eller utettheiter på synfaringsdagen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet er innreidd med Aubo kjøkkeninnreiing og laminat benkeplate. Kjøkkenet framstår som moderne og funksjonelt. Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fuktskjolder i golv. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vassinstallasjonar på synfaringsdagen. Trykk i vasskran er vurdert som tilfredsstillande. Avrenning frå avløp er noko treg, men dette vurderast som eit mindre forhold som truleg kan utbetrast ved enkel avløpsreins. Det er ikkje registrert symptom på fukt eller råte i tilgrensande konstruksjonar.

Automatisk lekkasjestopp er montert under kjøkkenvask. Det er ikkje mogleg å stadfeste om sensortape for lekkasjestopp er korrekt plassert under oppvaskmaskin. Anbefalar vidare undersøking.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

TOALETTROM:

Toalettrommet er oppført i 2019 og er utstyrt med servant og toalett. Det vart ikkje avdekt synlege feil eller manglar ved synfaring. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Rommet har installasjonar tilkopla vatn. Det er ikkje registrert automatisk lekkasjestopp, sjølv om dette var krav på oppføringstidspunktet i 2019. Manglande lekkasjesikring inneber eit avvik frå gjeldande krav og aukar risikoen for fuktskadar i omkringliggende konstruksjonar ved eventuell lekkasje.

Toalettrommet er difor ikkje utført i samsvar med gjeldande krav på oppføringstidspunktet.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og ytterdører er utførte med to-lags isolerglass i trekarm. Det er montert vannstokk med beslag under utvendig karm. Vannstokk over vindauger er utført i trevirke utan beslag. Manglande beslag på vannstokk over vindauga aukar risikoen for fuktpåverknad av treverket over tid.

Det er ikkje observert punkterte vindauger ved synfaring. Det kan likevel ikkje utelukkast at punktering kan kome til syne under andre årstider eller ved andre vêrforhold. Vindauger og dører er funksjonstesta ved enkel bruk, og det er ikkje registrert større avvik knytt til funksjon.

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert det tilrådd med normalt vedlikehald, herunder vask, smøring, justering og overflatebehandling.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert markterrasse mot sør-aust. Terrassen er oppført med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert trevirke. Konstruksjonen framstår som stabil og forsvarleg festa, vurdert ut frå alder og normal bruk.

Terrassen er utført som open konstruksjon utan tettesjikt, noko som er vanleg for denne typen løysing. Avrenning skjer fritt gjennom konstruksjonen. Oppkant og tilknytting mot yttervegg og dør framstår som tilfredsstillande. Manglande beslag er observert, men overbygget løysing reduserer direkte fuktpåverknad.

Det vart ikkje registrert synlege skadar, deformasjonar eller teikn til svikt i konstruksjonen på synfaringsdagen.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**VATN:**

Vanninntak av plast (PEL) er ført inn i fordelarskap og fordelt vidare til tappestader via røyr-i-røyr-system. Fordelarskap er plassert i teknisk rom. Rommet er utstyrt med sluk for oppsamling av eventuelt lekkasjevatt frå tekniske installasjonar. Hovudstoppekran er lokalisert i teknisk rom, og denne vart enkelt funksjonstesta på befaringsdagen utan merknader.

AVLØP:

Avløpsanlegget er utført med plastrøyr. Anlegget er i hovudsak skjult, noko som gir avgrensa moglegheit for full kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert og det vart ikkje registrert lekkasjar eller andre avvik. Det vert generelt gjort merksam på at plastrøyr kan bevege seg ved temperaturendringar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar, særleg ved vasslåsar. Jamleg kontroll og eventuell etterstramming vert vurdert som normalt vedlikehald.

GENERELT:

Deler av vatn- og avløpsanlegget ligg skjult i veggjar og himlingar. Eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan difor ikkje utelukkast.

AVLØPSLUFTING:

Det er registrert at avløpslufting i bustaden er løyst med vakuumventil (lufting via ventil i røyr). Ei slik løysing vert rekna som ei sekundærløysing og kan ikkje erstatte tradisjonell lufting over tak. Løysinga vert difor ikkje vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav i teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Manglande korrekt avløpslufting kan føre til dårleg avrenning, luktpproblem og funksjonssvikt i avløpssystemet.

Merknader:

Varmtvannsberedar er produsert i 2019 og er plassert i teknisk rom.

Det er ikkje registrert avdrypp, lekkasjar eller fuktskjolder på befaringsdagen.

Plasseringa vert vurdert som tilfredsstillande, og beredaren er lekkasjesikra med sluk i golv i teknisk rom.

Basert på alder, synlege forhold og utført kontroll framstår varmtvannsberedaren i normal god stand, utan registrerte avvik.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget er nytt frå 2019.

Det er opplyst at anlegget vart sist inspisert i 2022, og filter vart skifta same år. Det vart også utført reingjering i 2022.

Anlegget er ikkje fornya.

Bustaden har balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft i respektive rom. Luftsirkulasjon mellom rom vert ivareteken gjennom spalte under dørblad. På synfaringdagen vart det ikkje registrert synlege teikn til fukt, mugg eller avvik i tilknytning til ventilasjonsanlegget.

Det vert opplyst at service er bestilt og skal utførast i etterkant av synfaringa.

Med bakgrunn i alder, utført vedlikehald og synlege forhold vert ventilasjonsanlegget vurdert til TG1, med forbehold om at det ikkje vert avdekka feil eller manglar etter gjennomført service.

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 undertekna 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. Undertekna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg med opprinnelse frå 2019.

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.

Samsvarserklæring frå når anlegget var nytt er framlagt.

MERKNADER:

- Det er ikkje opplyst om at det er utført endringar av elektrisk anlegg etter byggeår.

- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsyn) på det elektriske anlegget etter det var nytt.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**TILSTANDSGRADER:**

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses 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 sikkerhetsmessig 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.

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

Vindaug plassert i våtsone for dusj og utført med materiale som ikkje er eigna for slik bruk, inneber auka risiko for fuktinntrenging. Ved regelmessig vasspåverknad kan dette over tid føre til nedbryting av materialar rundt vindaug og i tilstøytande konstruksjonar, sjølv om det ikkje er registrert skadar på synfaringsdagen.

Konsekvens:

Eventuell fuktinntrenging kan medføre skjulte fuktskadar, redusert levetid på konstruksjonar og behov for utbetring eller utskifting av vindaug og tilgrensande bygningsdeler. Mangelfull utføring i våtsone kan på sikt gi auka vedlikehaldsbehov og kostnader.

1.1.2 Bad Overflate gulv**Risiko:**

– Bom under fliser: Hul lyd ved banking på fliser i området ved sluk i dusjsone indikerer bom (mangelfull heft). Dette kan i ytterste konsekvens føre til at flisa slår sprekker og kan skade membran. Vatn kan då trengje ned gjennom fuger og flis og vidare inn i underliggjande konstruksjonar over tid.
– Fallforhold: Manglande tilfredsstillande fall utanfor nedsenka dusjsone aukar risikoen for at eventuelt lekkasjevattn vert ståande på golv eller renn mot dørterskel og tilgrensande rom. Manglande dokumentasjon og tilgjenge for kontroll av membran ved terskel forsterkar risikoen.

Konsekvens:

– Bom under fliser: Forholdet kan føre til fuktskadar i golvkonstruksjonen og behov for utbetring av flislagt overflate, eventuelt lokal eller full utskifting av våtromsgolv.
– Fallforhold: Ugunstige fallforhold kan over tid medføre vassinntrenging i konstruksjonar, med risiko for skjulte fuktskadar, redusert levetid på bygningsdeler og behov for utbetringstiltak.

3.1 Andre rom

Risiko:

Manglande automatisk lekkasjestopp medfører risiko for at lekkasje frå vassinstallasjonar ikkje vert oppdaga i tide, noko som kan føre til vassspreiing til golv og tilstøytande konstruksjonar.

Konsekvens:

Ein uoppdaga lekkasje kan medføre fuktskadar på bygningsdelar, med behov for utbetring og auka kostnader. Etablering av lekkasjesikring vil redusere risikoen og er å rekne som eit førebyggjande tiltak.

4.1 Vinduer og ytterdører

Risiko:

Manglande beslag over vannstokk kan medføre at regn- og smeltevatn vert leidd inn mot trevirket, noko som aukar risikoen for fuktopptak, nedbryting av overflatebehandling og påfølgjande råteskadar over tid.

Konsekvens:

Over tid kan forholdet føre til redusert levetid på vindauge og behov for hyppigare vedlikehald eller utskifting av skadde bygningsdelar. Utbetring i form av montering av beslag vil vere eit førebyggjande tiltak som kan redusere risikoen vesentleg.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Risiko:

Vakuumentil er nytta som løysing for avløpslufting. Dette er ikkje ei godkjent hovudløysing etter teknisk forskrift. Det er risiko for redusert funksjon over tid, særleg ved slitasje, tilsmussing eller feilfunksjon, noko som kan føre til undertrykk i avløpssystemet.

Konsekvens:

Feil eller mangelfull lufting kan medføre luktproblem, suging av vasslåsar og redusert avløpsfunksjon. Over tid kan dette gi bruksmessige ulemper og behov for utbetring av avløpslufting for å oppnå forskriftsmessig løysing.

Takstmannens vurdering ved TG3: