

Leilegheit i burettslag (i blokk)
Hardangervegen 6
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 10/02/2026

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:192, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Borgny Geitle
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	41
Byggeår:	1983
Tomt:	7 085 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Knut Geitle
Befaringsdato:	06.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomta har eit registrert areal på om lag 7 085 m². Opplysningar om tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og er ikkje kontrollert utover dette. Avvik kan difor førekoma.

Det vert gjort merksam på at tomta ikkje er knytt til den enkelte leilegheita, men er fellesareal og tilhøyrrer burettslaget.

Det er innhenta risikorapport frå PropCloud, basert på offentlege kartdata og registrerte kartlag. Rapporten gir ei overordna vurdering av moglege risiko- og aktsomheitsforhold knytt til eigedomen, og er basert på tilgjengelege datasett på oversiktsnivå.

Risikorapporten viser mellom anna følgjande forhold:

STØY:

Eigedomen ligg innanfor område som i støykart etter retningslinje T-1442 frå Statens vegvesen er vurdert til moderat til høgt støynivå frå vegtrafikk. Dette indikerer at vegstøy kan vera ein påverknadsfaktor, avhengig av bruk, romplassering og fasaderetning.

FLOM:

Eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for flom, jf. kartgrunnlag frå NVE. Aktsomheitskart viser område som kan vera utsette ved ekstreme nedbør- eller flomhendingar, men seier ikkje noko om faktisk flomskade på den aktuelle bygningen.

KVIKKLEIRE:

Området er registrert innanfor aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er ei overordna kartlegging basert på geologi og terrengforhold, og inneber ikkje at det er dokumentert konkret skredfare på eigedomen.

RADON:

Eigedomen ligg i område med moderat til låg radonaktsomheit, basert på geologiske forhold og tidlegare målingar i regionen. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på gjennomførte radonmålingar i leilegheita.

KULTURMINNE:

Det er ikkje registrert freda bygningar på eigedomen. Området er likevel kartlagt mot kulturminnedatabasar utan at dette gir direkte føringar for bruk av den aktuelle leilegheita.

ANDRE KARTLAG:

Det er gjort oppslag mot kartlag for flomsoner, arealressursar, grunnforhold og registrering av framande artar. Desse gir ei generell områdevurdering og er ikkje direkte knytt til tilstanden på den einskilde leilegheita.

Risikorapporten er basert på offentlege kartdata og gir ei overordna vurdering på områdenivå. Rapporten erstattar ikkje stadlege undersøkingar, tekniske vurderingar eller målingar, og det er ikkje utført kontrollar eller undersøkingar utover det som går fram av kartgrunnlaget.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn er ikkje kjend.

Bygningen er oppført med betong som hovudkonstruksjon. Innvendige deleveggar i leilegheita er i hovudsak utførte i lett bindingsverk av tre.

Vindauge er utførte med to-lags isolerglas i trekarm.

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdelar som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid eller står klar for utskifting. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag.

Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder og bruksslitasje, 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:**OPPVARMING:**

- Radiator på vegg. (Soverom og stova)
- Varmekabel på bad.
- Elles elektrisk oppvarming når nødvendig.

PARKERING:

Underteikna er opplyst at det ikkje tilhøyrrer fast garasje plass til aktuell leilegheit. Det er felles bebuara- og gjesteparkering på vest-sida av bygget. Der er det og montert el-billadar truleg med moglegheit for lading.

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.

Sjølvs om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme 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 befarar 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 egenerklæringsskjemaet utfyllt 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. Sjølvs 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. Levetsbetraktningane 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:

Ein fasadeteikning av bustaden er framlagt. Elles er det ikkje framlagt teikningar av bustaden.

Ferdigattest frå renovering 2013 er framlagt.

Mellombels bruksløyve frå 1982 er framlagt.

Opplysningar frå rekvirent:

Eigedom inngår i eit dødsbu. Rekvirent har ikkje budd i bustaden og har avgrensa kjennskap til eigedom, utover det som går fram av tilgjengeleg dokumentasjon og informasjon motteken i samband med oppdraget. Opplysningar frå rekvirent er difor baserte på kjende forhold og dokumentasjon, og ikkje på eigen bruk eller erfaring med bustaden.

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 eigedom, eller andre ytre påverknader.

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens/rekvirentens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten. Gjer og merksam på at eigedom inngår i eit dødsbu, nærare forklart lenger oppe.

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

Veggar og himlingar er i hovudsak utførte med sparkla og måla gips- og betongflater. Det er tapet på enkelte veggar. Golv har overflater av parkett og belegg.

På bad er himling utført med sparkla og måla gips. Veggar har gips med tapet, og golv har belegg.

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen.

Dette kan medføre ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Golv har sprukke opp i skøytear og fått glipe til golvlist fleire stader. På kjøkken, der det truleg har stått eit kjøleskåp, er det avdekka ei større glipe i skøyt på golvbord. Det er ikkje avdekka fuktskader på synfaringsdagen.
- Generelt bruks- og slitasjemerke på overflater.
- Missfargar i enkelte overflater.
- Knirk og skeivheiter i golvoverflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merke i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerke eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er bruk i samband med sal av eigedomen. Eigedomen inngår i eit dødsbu.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å kartleggja tilstanden på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar, med sikte på å avdekkja eventuelle avvik og manglar som er synlege på synfaringsdagen. Rapporten er utarbeidd på oppdrag frå rekvirent i samband med sal av den aktuelle eigedomen.

Rekvirent har ikkje budd i bustaden og har avgrensa kjennskap til eigedomen. Opplysningar frå rekvirent er difor baserte på tilgjengeleg dokumentasjon og kjende forhold, og ikkje på eigen bruk eller erfaring.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det etter rapportdato oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for bustaden, pliktar rekvirent å opplysa om dette og eventuelt få rapporten oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normalt vedlikehold.

- Innmat i sikringsskap er skifta i 2010.

- Elles vart det utført ei omfattande renovering av fasade og fellesareal i blokka. Dette vart utført i regi av burettslaget tilbake i ca. 2013.

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

FELLESKOSTNADER:

Sjå prospekt frå meklar

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5. etasje	58	0	0	13
Kjellar	0	2	0	0
SUM BYGNING	58	2	0	13
SUM BRA	60			

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. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar.

5. ETASJE:

Soverom - 12,5kvm med 2,48m takhøgde.

Stova - 14,6kvm med 2,47m takhøgde.

Kjøkken - 12kvm med 2,44m takhøgde.

Bod - 2,1kvm med 2,48m takhøgde.

Entre - 5,2kvm med 2,43m takhøgde.

Bad - 7,3kvm med 2,19m takhøgde.

BRA-e:**KJELLAR:**

Bod - 1,5kvm med 2,20/2,78m takhøgde.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

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.

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 utføre 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 BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollere 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 kontrollere 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 byggt teknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

I hovudsak har andelseigar vedlikehaldsplikt for innvendige delar av leilegheita. Dette omfattar mellom anna overflater, innvendige veggjar, golv, himlingar, fast inventar samt røyr, leidningar og installasjonar fram til fellesføringer. Varmekablar i leilegheita inngår òg i andelseigar sitt vedlikehaldsansvar.

Burettslaget har ansvar for vedlikehald og utskifting av felles bygningsdelar, inkludert berande konstruksjonar, ytterveggjar, tak, fasadar, vindauge og ytterdører.

Det vert tilrådd å lesa burettslaget sine vedtekter for nærare og utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt og ansvarsdeling.

Bygningsdelar utanfor leilegheita ligg under burettslaget sitt ansvar og er difor ikkje vurderte i denne rapporten.

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

- Teknisk utstyr, installasjonar og funksjonar er ikkje funksjonstesta som del av synfaringa.
- For enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll, er tilstandsgrad fastsett basert på alder, antatt bruk og normal forventet levetid.
- Det vert teke atterhald om at opplysningar mottekne frå rekvirent/heimelshavar er korrekte, då rekvirent ikkje har budd i leilegheita og har avgrensa kjennskap til eigedomen utover tilgjengeleg dokumentasjon.

UTVENDIG / FELLES BYGNINGSDELAR:

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

VÊRFORHOLD:

- Synfaringa vart gjennomført i opphaldsvêr og temperatur kring -8 °C.

IINNVENDIG:

Det er ikkje flytta på større møblar, fast inventar eller lausøyre på synfaringsdagen. Tilgjenge for kontroll har difor vore avgrensa enkelte stader.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Knut Geitle og underteikna

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**

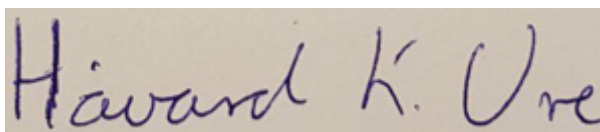
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

10/02/2026



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet er frå byggeår (1983). Himling er utført med sparkla og måla gips. Veggjar er utførte med gipsplater med tapet. Det er registrert generelle rifter, skadar og slitasje i overflater, mellom anna lokalt ved dusjarmatur og på veggflater. Overflatene ber preg av alder og normal bruk.

Det er ikkje registrert synlege fuktskadar eller spor etter skadedyr på synfaringsdagen.

Badet har ventil i himling med avtrekk til felles ventilasjonsanlegg.

Badet har oppnådd høg alder sett opp mot normal forventa levetid for våtrom. Det vert tilrådd oppgradering eller tiltak for vidare bruk. Ved eventuell oppgradering må det påreknast at badet vert etablert i samsvar med gjeldande krav og forskrifter.

Merknader: Bilete syner slitasje/skade på vegg like ved dusj. Bør utbetrast før vidare bruk.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Badet har golv med belegg frå byggeår (1983). Overflata ber preg av alder, normal bruk og slitasje. Det er ikkje registrert synlege sprekkar i golvbelegget, og det er ikkje observert spor etter råteskadar, muggvekst eller skadedyr på synfaringsdagen.

Det er registrert noko fall mot sluk frå begge dører. Fallet er vurdert å vere i tråd med krava som galdt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikkje dagens krav til fall i våtrom. Fallforholda og høgdeforskjell frå sluk til tettesjikt ved dørterskel vert vurderte som mangelfulle sett opp mot dagens standard. Ved renovering skal ein fylgja dagens krav til fuktsikring og fall på golv. Ver obs på dette ved ein eventuell renovering.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt og membran er opplyst å vera frå byggeår (1983). Det er mogleg å gjere reint i sluk.

Det er registrert noko mangelfull utføring rundt enkelte gjennomføringar i golv, der det kan vere risiko for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen. Elles er det ikkje observert synlege teikn til skadeleg fukt eller lekkasjar på synfaringsdagen. Arbeidet er vurdert som fagmessig utført etter datidas standard og krav, med behov for oppgradering til dagens standard. Det er ikkje gjennomført hullboring eller destruktive undersøkingar. Dette grunna plassering av våtsoner og installasjonar som er monterte på vegg mot naboileigheit med betongkonstruksjon. Fuktmåling er derav ikkje mogleg å gjennomføra.

Merknader: Bilete syner gjennomføring for avløp til vaskemaskin, som gå gjennom tettesjikt i golv like ved dusj. Stor risiko for fuktgjennomtrenging.



2. Kjøkkenet

TG 1 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkenet har i hovudsak original kjøkkeninnreiing frå byggeår, med noko oppgradering av frontar og truleg benkeplate i ettertid. Benkeplate er utført i laminat, med nedfelt stålservant. Det er frittstående kvitevarer i form av kjøleskap og komfyr. Det er ikkje installert oppvaskmaskin.

Det er registrert ein eldre varmtvassberedar plassert i hjørne på kjøkkenet. Denne framstår som fråkopla, då det er montert nyare varmtvassberedar på bad.

Ventilator er opplyst skifta rundt 2011. Vassinstallasjonar er i hovudsak frå byggeår. Trykk på vasskran og avrenning frå avløp er vurdert som tilfredsstillande på synfaringsdagen.

Det er ikkje registrert knirk, fuktskjolder eller teikn til fukt- eller råteskadar. Det er likevel observert ei sprekk i skøyt i golvoverflata, lokalisert i område der kjøleskap normalt er plassert. Skaden vurderast som overflateavvik.

Kjøkkenet framstår som funksjonelt og generelt godt vedlikehalde, med normale alders- og bruksspor. Det er ikkje registrert forhold som tilseier strakstiltak.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom omfattar opphaldsrom, soverom, gang og bod. Overflater er i hovudsak utførte med måla/tapetserte veggjar og parkett-/laminatgolv. Overflatene ber preg av alder, bruk og normal slitasje. Det er registrert misfarging og slitasjemerker i enkelte overflater.

Det er observert sprekkdanning i golvskøytar fleire stader og gliper mot golvlist. På kjøkken, i område der kjøleskap truleg har vore plassert, er det avdekka ei større glipe i golvskøyt. Det er ikkje registrert fuktskadar på synfaringsdagen. Vidare er det registrert noko knirk og lokale skeivheiter i golvoverflater. Dette vurderast som forhold knytt til alder og bruk, og er ikkje vurdert å ha negativ påverknad på bygningskroppen.

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

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger er utførte med 2-lags isolerglass med opplyst produksjonsår 2011. Vindauga framstår i god stand på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert punkterte glas, men det vert gjort merksam på at dette kan kome til syne under andre vêrtilhøve og årstider.

Beslag, tetting, omramming og karmar framstår som intakte og i god stand. Vindauga er plasserte under tak og er difor i liten grad utsette for direkte ver- og vindpåverknad, noko som bidreg til redusert slitasje.

Ytterdør inn til leilegheita er brann- og lyddør, truleg frå same periode som vindauga. Døra framstår i god stand, og det er ikkje registrert avvik knytt til funksjon eller tetting.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bustaden har balkong på om lag 13 m², vendt mot vest. Balkongen er opplyst rehabilitert i 2012/2013, med nye terrassebord og etablert tetting under dekke. Tettesjiktet er i hovudsak skjult av terrassebord og difor lite tilgjengeleg for kontroll utan demontering.

Det er observert at det ligg noko skit, lauv og anna organisk materiale på tettesjiktet under terrasseborda. Demontering av terrassebord for reinsing og nærare kontroll av tettesjiktet kan vurderast som eit førebyggjande tiltak.

Balkongkonstruksjonen er utført i betong, men er i hovudsak innebygd og ikkje mogleg å kontrollera visuelt. Det er ikkje påvist synlege skadar på tettesjikt eller konstruksjon på synfaringsdagen.

Balkongen er overbygd av balkongdekke frå leilegheita over, og er difor godt skjerma mot direkte ver- og vindpåverknad. Samla sett framstår balkongen i god stand.

Balkongkonstruksjon og tettesjikt ligg under burettslaget sitt ansvar. Normalt vedlikehald ligg under anderlseigar sitt ansvar.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassrør:

Vassrør er i hovudsak utførte i kopar og er frå byggeår. Hovudstoppekrane er lokalisert bak luke i himling på bad.

Tilkomsten er noko kronglete, men stoppekrane er funksjonstesta utan avvik på synfaringsdagen. Synlege og tilgjengelege delar av røyrinstallasjonane er kontrollert, og det er ikkje registrert lekkasjar på synfaringsdagen. Store delar av røyrføringa er likevel skjult og difor ikkje mogleg å kontrollera visuelt.

Avløpsrør:

Avløpsrør framstår i tilfredsstillande stand der dei er tilgjengelege for kontroll, med material og samankoplingar utan synlege avvik. Det er ikkje observert stakeluker i leilegheita, men slike kan vera plassert i fellesareal. Det er òg vanleg at staking kan utførast via installasjonar som sluk og toalett. Lufting av avløpssystemet er ikkje kjent, men det er truleg felles lufting over tak for burettslaget. Det er ikkje registrert lukt frå avløpssystemet på synfaringsdagen.

Både vass- og avløpsinstallasjonar har høg alder. Anlegget er ikkje nødvendigvis utgått på dato, men alder og normal slitasje gjer at framtidige lekkasjar eller funksjonssvikt ikkje kan utelukkast.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedar er plassert på bad. Beredaren er av typen elektrisk lagringsberedar med volum på ca. 115 liter, produsert i 2002. Det er ikkje registrert synlege avdrypp, lekkasjar eller fuktskjolder på synfaringsdagen. Beredaren framstår som funksjonell ved visuell kontroll. Beredar er plassert på bad med sluk i golv som lekkasjesikring. Beredaren har ein alder som ligg over normal forventa teknisk levetid. Med bakgrunn i alder kan ein ikkje utelukka risiko for framtidig svikt eller lekkasje, sjølv om det ikkje er påvist avvik ved synfaring.

Det er registrert ein eldre varmtvannsberedar plassert i hjørneskap på kjøkken, men denne er vurdert som vekkopla og ikkje i bruk.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Bustaden er tilknytt felles ventilasjonsanlegg for burettslaget. Anlegget er truleg frå byggeår (1983). Det er ikkje kjent om anlegget er oppgradert, fornya eller jamleg vedlikehalde etter dette.

Anlegget er vurdert som mekanisk avtrekksventilasjon, med avtrekk frå bad og truleg kjøkken. Det er observert ventil som kan fungera som tilluft til leilegheita.

Opplysningar om serviceintervall, filterskift og reingjering ligg ikkje føre. Store delar av anlegget er skjult og fell utanfor kontrollomfanget for den einskilte leilegheita, og er i hovudsak burettslaget sitt ansvar.

På synfaringsdagen vart det ikkje observert synlege teikn til fukt eller mugg i tilgjengelege delar, men anlegget har ein alder som gjer at redusert funksjon ikkje kan utelukkast.

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 1983.

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

Innmat i sikringsskap er skifta i 2010. Det er framlagt samsvarserklæring.

REKVIRENT OPPLYSER: (Gjer merksam på at rekvirent ikkje har budd i leilegheita og har ikkje nødvendig kompetanse på dagleg bruk av anlegget. Opplysningane er gitt på grunnlag av det som er kjent for rekvirent)

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

MERKNADER:

- Det er ikkje opplyst/lagt fram samsvarserklæring på 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.
- Forutan innmat i sikringsskap er el-anlegget av eldre dato. Ved å gjennomføra ein kontroll av det elektriske anlegget er det ikkje urimeleg at det bør skiftast komponentar/utførast vedlikehald på det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

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 sikkerheitsmessig risiko.

BRANN:

Røykvarsler: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarsler 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.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minimum 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).

Avvik er registrert på soverom.

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

Badet er frå byggeår (1983) og har passert normal forventa levetid for våtrom. Aldra materialbruk og konstruksjonsløyseringar medfører auka risiko for fuktpåverknad og skjulte skadar i konstruksjonen ved vidare bruk, sjølv om det ikkje er registrert synlege fuktskadar på synfaringsdagen.

Konsekvens:

Vidare bruk av badet utan tiltak kan over tid medføre utvikling av fuktskadar i underliggjande konstruksjonar, med behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering. Eventuelle skadar kan påverke brukskomfort, verdi og medføre auka kostnader ved framtidig oppgradering.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko:

Golv er frå byggeår (1983) og har passert normal forventet levetid for våtrom. Manglande fall mot sluk etter dagens krav, kombinert med eldre materialbruk, medfører auka risiko for at vatn ikkje vert tilstrekkeleg avleidd til sluk. Dette kan over tid føre til fuktbelastning på golv og underliggjande konstruksjonar.

Konsekvens:

Ved vidare bruk utan tiltak kan utilstrekkeleg fall mot sluk bidra til vassamling på golv og auka risiko for fuktskadar. Eventuelle skadar kan medføre behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering av badet, med tilhøyrande kostnader og redusert brukskomfort.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**Risiko:**

Tettesjikt og membran er frå byggeår (1983) og har passert normal forventet levetid for våtrom. Aldra materialbruk og noko mangelfull utføring rundt enkelte gjennomføringar i golv medfører auka risiko for fuktinntrenging og skjulte skadar i konstruksjonen. Avgrensa kontrollmoglegheit og manglande fuktmåling aukar usikkerheita rundt faktisk tilstand.

Konsekvens:

Ved vidare bruk utan tiltak kan fuktinntrenging over tid føre til skadar i underliggjande konstruksjonar, med behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering av badet. Eventuelle skadar kan medføre auka kostnader og redusert brukskomfort.

3.1 Andre rom**Risiko:**

Registrerte forhold knytter seg i hovudsak til normal bruksslitasje og overflateavvik, og medfører ikkje kjent risiko for skade på bygningskroppen.

Konsekvens:

Forholda kan påverke det estetiske inntrykket og kan over tid gi behov for enkle, lokale utbetringar, men medfører ikkje funksjonelle eller konstruktive konsekvensar.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**Risiko:**

Vass- og avløpsinstallasjonane er i hovudsak frå byggeår og har difor høg alder. Store delar av røyrføringa er skjult i konstruksjonar, noko som gir avgrensa moglegheit for visuell kontroll. Sjølv om det ikkje er registrert lekkasjar eller funksjonsavvik på synfaringsdagen, kan alder og normal slitasje over tid medføre auka risiko for lekkasjer eller svikt i rørsystemet.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjar frå vass- eller avløpsrør kan føre til fuktskadar på bygningsdelar og innreiing, og kan medføre behov for reparasjonar eller utskifting av delar av røyrinstallasjonane. Skjulte lekkasjar kan vere vanskelege å avdekke tidleg, noko som kan påverke omfang og kostnad ved utbetring.

6.2 Varmtvannsbereder**Risiko:**

Varmtvannsberedar har høg alder samanlikna med normal teknisk levetid. Det er difor auka risiko for framtidig svikt eller lekkasje, særleg som følge av materialtrettleik og slitasje over tid.

Konsekvens:

Ein lekkasje eller svikt i beredaren kan medføre vassskadar på tilstøytande bygningsdelar og inventar, med behov for utbetring eller utskifting av beredaren og eventuelle følgjeskadar.

6.3 Ventilasjon**Risiko:**

Eldre ventilasjonsanlegg med ukjent vedlikehald kan ha redusert luftutskifting.

Konsekvens:

Dette kan over tid påverka inneklima og i enkelte tilfelle gi auka fuktbelastning i bustaden.

Takstmannens vurdering ved TG3: