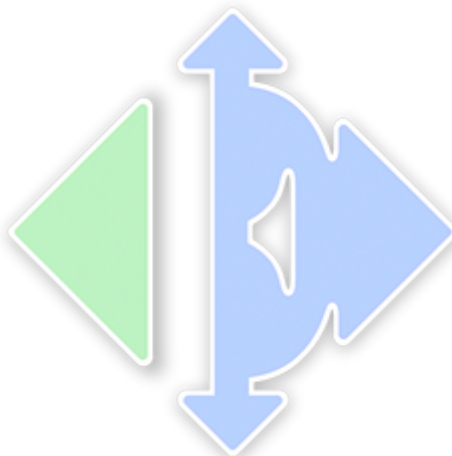


**Fritidsbustad (frittliggende hytte)**Lisetvegen 142  
5785 Vøringsfoss

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 16/07/2024

Tvildesvegen 16B

Voss 5705

41506615

haavard\_ure@hotmail.com

**VERDIBYGG<sup>AS</sup>**  
BYGG OG TAKSERING

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:21, Bnr: 398
<b>Hjemmelshaver:</b>	Dagali Panorama AS
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	759 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentleg veg til felles privat veg
<b>Vann:</b>	Offentleg
<b>Avløp:</b>	Offentleg
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikkje opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikkje opplyst
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje opplyst
<b>Byggeår:</b>	2024

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

06.03.2024

**UTVENDIG:**

- Yttertak er besiktiga frå stige og på takflate. Aust-vendt side av taket er dekkja av snø på befaringsdagen, som gjer det umogleg å kontrollera overflata.
- Vest-vendt terrasse er tildekkja av snø på befaringsdagen, som gjer det umogleg å kontrollera konstruksjon og overflate.

**VÊR:**

- Opphald på befaringsdagen.

**INNVENDIG**

- Innvendig arbeid i bustaden er ikkje ferdig på befaringsdagen. I 1. etasje står det ein del verktøy og bygningsmateriell som hindrar befaringsdag av overflater. Golv i stova/kjøkken er tildekkja med bygningspapp.
- Vatn er ikkje tilkopla på befaringsdagen. Armatur og utstyr er ikkje kontrollert.
- Straum er delvis tilkopla på befaringsdagen. Elektrisk installasjonar er ikkje kontrollert på befaringsdagen.
- Det er framlagt dokumentasjon i etterkant av synfaringa, som syner at arbeidet er avslutta.
- Etasjeskille er ikkje kontrollert for ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. Dette er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ift. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert utover dette 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.
- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsakar. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

**Forutsetninger:****Oppdragsgiver:**

Trond Eidsnes

**Tilstede under befaringsdagen:****Fuktmåler benyttet:**

Protimeter mms2

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med veg fram til døra.  
Gode solforhold.  
Ca. 30min med bil til Eidfjord.

Tomta ligg i eit område med gode moglegheitar for rekreasjon.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bustad oppført i massivtre.  
Veggar med massivtre, Hunton Nativo isolasjon, vindtetting og utlekting for lufting bak kledning utvendig.  
Taket er av typen saltak oppbygd med taksperr med lufting, før sutak med papp og impregnerte bord som hovudtak.  
Badet er ein baderomskabin som er heist på plass.  
Fliser på golv og vegg på bad med membran bak.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell befaringsmåling med nødvendig utstyr og informasjon fra heimelshavar/rekvirent. Normalt har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Bygningen har derav ei lang restlevetid.

Bustaden framstår i god stand på befaringsdagen.

Bygget er oppført i 2023/2024 etter reglar i TEK17.

Hullboring på våtrom er ikkje utført, då våtrom ikkje har vore i bruk og er ein baderomskabin.

Underteikna har kontrollert bygget og gjort nokre funn som bør nevast.

- Det er ikkje framlagt dokumentasjon på innebygd susterne.
- Det er gjort funn av bom i flis på golv i gang.
- Det er registrert nokre skadar i overflater.

**ANNET:**

Oppvarming:

- Varmekabel på bad, gang og bod.
- Vedovn i stova.
- Elles elektrisk oppvarming.

**PREMISSER:**

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. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. 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 analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaringsgjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

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, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

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

Tak har CEWOOD Akustikkplater i 1. og 2. etasje. Malt heiltre på bad.

2. etasje har og behandla kryssfiner.

På vegg er det i hovudsak overflatebehandla massivtre. På bad er det fliser på vegg.

På golv er det brukt parkett og fliser i 1. etasje.

I 2. etasje er det vegg til vegg teppe.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Generelt er det registrert nokre merker/skader i innerdører som truleg er påført i byggetida.

Det er registrert bom i ei flis ved inngangsdør til entre/gang.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Det skal utarbeidast ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	66			36		
2. etasje	41					
SUM BYGNING	107			36		
SUM BRA	107					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1. etasje:

Stova/kjøkken - 35kvm med 2,40m - 5,37m takhøgd.

Teknisk rom - 4,5kvm med 0m - 2,55m takhøgd. (Manglar takhøgd grunna trapp. Areal for teknisk rom er medrekna i BRA)

Gang - 7,1kvm med 2,39m takhøgd.

Sov. - 5,8kvm med 2,39m takhøgd.

Bod - 6,1kvm med 2,40m takhøgd.

Bad - 5kvm med 2,22m takhøgd.

2. etasje:

Sov. 1 - 5,3kvm (5,9kvm golvareal) med 1,56m - 2,40m takhøgd.

Sov. 2 - 8kvm (8,5kvm golvareal) med 1,55m - 2,78m takhøgd.

Sov. 3 - 8kvm (8,5kvm golvareal) med 1,55m - 2,78m takhøgd.

Gang - 2,4kvm med 2,44m - 2,77m takhøgd.

Trappegang - 14,9kvm (15,8 golvareal) 1,54m - 2,78m takhøgd. (Trappehull er medrekna i målbart areal og golvareal)

**BRA-e:**

## MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

## ANDRE AREAL:

Kneloft: I 2. etasje er det kneloft på aust- og vestsida. Kneloft er ikkje medrekna i BRA grunna takhøgde.

Golvareal på kneloft er målt til totalt 17kvm fordelt på 5 rom. Kneloft på soverom er målt til 3,36kvm og kneloft i trappegang er målt til 3,60kvm.

Soverom og trappegang har og golvareal som ikkje er medrekna i BRA grunna takhøgde.

Sjå areal i beskriving av BRA-i.

TBA er totalt areal på terrasse/balkong i bustaden.

Tek atterhald om avvik på arealmåling grunna mykje snø på vest-vendt terrasse på synfaringsdagen.

## NYE AREALREGLAR:

BRA-i er areal internt. Areal av bustaden.

BRA-e er areal eksternt. Areal utafor bustaden. I dette tilfelle frittstående bod.

TBA - balkongar ol. som tilhører bustaden. (ikkje felles terrassar ol.)

## GAMLE AREALREGLAR:

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

Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

Trapphull er medrekna i BRA i aktuell bustad.

Dette er vurdert etter takstmannens skjønn. Trapp tar ikkje opp unødvendig areal i bustaden.

---

## GARASJE / UTHUS:

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

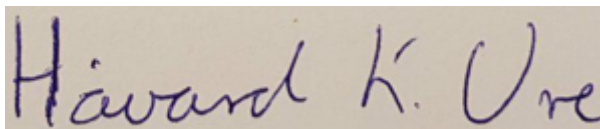
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

16/07/2024



Håvard Kvarme Ure



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 0 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Drenering, fundament og grunnmur frå 2023.

Delar av grunnmur er tildekka med snø på befaringsdagen, som hindrar noko av kontrollen.

Det er ikkje teikn til setningar, skeivheit eller anna.

Byggegrunn er ukjent for underteikna. Det er å rekna med at det er brukt godkjente massar som er komprimert for å oppretthalda ein stabil grunn.

#### Merknader:

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 0 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Underteikna vurderar fallforhold rundt bygningen til å vera tilstrekkelig.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Overflate yttervegg er delvis tildekka av snø på befaringsdagen, som hindrar noko av befaringa.

Ytterveggar ser heile og fine ut på befaringsdagen.

Det er registrert luftespalte bak kledning. Det er ikkje kontrollert på heile veggen, då underteikna ikkje utfører destruktive undersøkingar for å kontrollera.

Det vart registrert nokre avvik på montering av museband på synfaringsdagen.

Rekvirent opplyser at det er utbetra i etterkant av synfaringa.

#### Merknader:

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger:

I 1. etasje er det vindauger av typen 3-lags isolerglass montert i trekarm.

I 2. etasje er det vindauger av typen 2-lags isolerglass montert i trekarm.

Det er ikkje registrert feil og manglar på befaringsdagen.

Ytterdører:

Laminerte ytterdører som er isolert.

Balkongdører med større glasfelt.

Det er registrert lysinnslepp nedre i hjørne av dør. Dette er teikn på at ytterdøra ikkje er tilstrekkelig tett rundt pakninga. Ytterdørene bør justerast.

Rekvirent opplyser at det er bestilt ny dør som skal monterast før salg.

**Merknader:**

#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er kontrollert slik god skikk tilseier.

Takflata er dekket med snø på aust-sida som begrenser kontrollen noko.

Lufting av takkonstruksjonen er ikkje mogleg å kontrollera utan å demontera bygningsdelar.

Etter beskrivingar frå utbygger er luftinga tilstrekkeleg.

Elles er det ikkje registrert feil og manglar på konstruksjonen på befaringsdagen.

**Merknader:**

##### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Tretak som hovudtak.

Det er framlagt beskrivingar på oppbygging av taktekinga.

Underteikna har kontrollert så godt det let seg gjera.

Det er ikkje montert fugleband ved raft og møne. Dette bør monterast for å hindre fuglar å trenge inn under taktekinga.

Rekvirent opplyser at dette er montert i etterkant av synfaringa.

**Merknader:**

©msst.no

**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG iu** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse er tildekka med snø på befaringsdagen.  
Dette gjer at underteika ikkje får undersøkt tilstrekkelig.

Oppkant ved dørterskel er vurdert til å vera tilstrekkelig.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad****TG 0** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderomskabin.  
Bad med heiltre tak som er behandla og fliser på vegg.

Det er ikkje registrert feil og manglar på overflate tak og vegg på befaringsdagen.

**Merknader:****TG 0** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv med underliggende membran.

Det er ikkje registrert feil og manglar på befaringsdagen.

**Merknader:****TG 0** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Baderomskabin.

Fliser på golv og vegg med membran under.

Det er registrert membran i sluk. Elles er det ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran.

Destruktive undersøkingar vert aldri utført på ein slik type rapport.

Badet er ikkje tatt i bruk og vatn er ikkje tilkopla på befaringsdagen.

Badet er og av typen baderomskabin.

Det er derav ikkje boret hull for å kontrollera etter fukt.

---

**Merknader:**

## 7.2 Teknisk rom

### TG 0 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

---

Overflate tak og vegg framstår i god stand på befaringsdagen.

**Merknader:**

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Fliser på golv.

Overflater framstår i god stand på befaringsdagen.

Fall på golv er målt til ca. 1:300.

Oppkant på membran ved terskel er ikkje tilfredsstillande.

Høgdesforskjell frå membran ved terskel til topp sluk er ikkje tilfredsstillande.

Det er montert automatisk lekkasjestopp ved installasjonar.

---

**Merknader:**

### TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran under fliser som tetting.  
Membran har oppkant på vegg.  
Membran har nokre feil og manglar.

Automatisk lekkasjestopp i rom gjer at underteikna vurderar tettesjikt til å vera tilstrekkelig.

#### Merknader:

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken 1. etasje

**TG 0** 8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken frå 2023.

Vatn er ikkje tilkopla på befaringsdagen. Blandebatteri og avløp er ikkje mogleg å kontrollera på befaringsdagen.

For å tilfredsstilla krava i TEK17, må automatisk lekkasjestopp monterast.

Rekvirent opplyser at det er montert automatisk lekkasjestopp i etterkant av befaringa.

Kjøkken har ikkje vore i bruk på befaringsdagen.

Det er ikkje registrert feil og manglar på kjøkken.

#### Merknader:

### 9. Rom under terreng

#### 9.1 Kjellar

**Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 10. VVS

**TG 0** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023  
Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vassrør av typen røyr i røyr.  
Røyra er ført til fordelarskap på teknisk rom.  
Røyra er ikkje montert til kolbe. Det vil sei at det ikkje er tilkopla vatn på befaringsdagen.  
Det er ikkje registrert feil og manglar så langt det let seg kontrollera.

Avløpsrør i plast.  
Det er ikkje registrert feil og manglar så langt det let seg kontrollera.

Hovudstoppekran er ikkje funksjonstesta, då det ikkje er trykk på vannrøyrene.  
Det er forventa at røyrleggar har utført funksjonstest ved ferdigstilling.

Innebygd sisterner skal utførast med vanntett sjikt i vegg og eventuelle lekkasjar frå sisterner skal synleggjerast.  
Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på innebygd sisterner.  
Innebygd sisterner på toalett i 2. etasje må ha sensor for automatisk lekkasjestopp. Dette med bakgrunn i at det ikkje er sluk i rom.  
Sensor for automatsik lekkasjestopp er ikkje registrert på befaringsdagen.

Rekvirent har lagt fram dokumentasjon for innebygd sisterner og automatisk lekkasjestopp i etterkant av befaringa.

#### **Merknader:**

##### **TG 0** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberedar er ikkje tilkopla vatn på befaringsdagen.  
Avdrypp og fuktskjolder er ikkje mogleg å kontrollera før VVB er tilkopla vatn.

Sluk i golv og automatisk lekkasjestopp som lekkasjesikring.

#### **Merknader:**

##### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

##### **Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 0** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på bad og på kjøkken.  
Motor for avtrekk er ikkje tilkoplta straum på befaringsdagen.  
Avtrekk er ikkje funksjonstesta.

Elles naturleg ventilasjon i bustaden med friskluftventilar i rom.

Det er ikkje registrert feil og manglar på befaringsdagen.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det elektriske anlegget ble installert i 2024

Ikkje undersøkt.

Elektrisk anlegg er ikkje ferdigstilt på befaringsdagen.  
Samsvarserklæring er ikkje framlagt.  
Samsvarserklæring skal vera framlagt ved ferdigstilling av bygg.  
Kursfortegnelse skal ligge i sikringskap.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafor elektrofaget.  
Underteikna har kun kontrollert elektrisk anlegg visuelt.

**Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

Hytta er oppført i 2023/2024. Den var ikke ferdigstilt på synfaringsdagen. Det er ettersendt dokumentasjon og bileter etter ferdigstilling av bustaden.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: