

Leilegheit i småhus
Tjukkebygdvegen 23D
5706 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 24/03/2026

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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:190, Bnr: 114
Hjemmelshaver:	Anve Sæterdal Hægland
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2023
Tomt:	531 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anve Sæterdal Hægland
Befaringsdato:	12.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomta er oppgitt til om lag 531kvm. Opplysninga er henta frå Kommune kart.com og er ikkje kontrollert utover dette. Avvik kan difor førekome.

Det vert gjort merksam på at tomtearealet tilhøyrrer sameiget, og ikkje den enkelte leilegheita. Den aktuelle bueninga har bruksrett til tilhøyrrande uteareal i samsvar med vedtekter og organisering av sameiget.

Terrenget rundt bustaden framstår generelt som opparbeidd med tilsådde grøntareal og interne tilkomstareal.

Det er innhenta risikorapport frå PropCloud for eigedomen. Rapporten byggjer på gjennomgang av offentlege kartdata. Totalt 111 kartlag er vurdert, der 6 kartlag er identifisert som relevante for eigedomen.

Gjennomgangen av kartlaga viser følgjande forhold:

- Støy

Eigedomen ligg innanfor berekna støysone knytt til vegtrafikk. Støysonekart vert nytta i arealplanlegging for å vurdere påverknad frå trafikkstøy på bustader og uteopphaldsareal. Det er ikkje gjort egne målingar av støy i samband med denne synfaringa.

- Flom

Kartgrunnlaget viser temalag for flaumfare i området. Flaumkart er basert på modellering av vassføring i elvar og bekkar og vert nytta i vurdering av naturfare ved arealplanlegging. Det er ikkje gjort nærare vurdering av eventuell flaumrisiko for eigedomen i samband med denne rapporten.

- Kvikkleire

Kartlaget viser registreringar knytt til moglege førekomsttar av marin leire og kvikkleiresoner i området. Kvikkleire kan under visse forhold miste styrke og føre til skred. Registreringane er basert på regionale kartleggingar og gir ein overordna indikasjon på mogleg risiko.

Risikorapportar baserer seg på tilgjengelege kartdata og offentlege databasar. Slike rapportar gir ein indikasjon på forhold som kan vere relevante for eigedomen, men erstattar ikkje detaljert undersøking av grunnforhold, reguleringsstatus eller naturfare. Det kan difor ikkje utelukkast at andre forhold kan vere aktuelle sjølv om dei ikkje er registrert i rapporten.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført med ferdig isolerte ringmurselement og isolasjon i grunnen. Over dette er det påstøypet betongplate. Rundt bustaden er det lagt drenerande massar. Bustaden har ikkje rom under terreng.

Etasjeskilje er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Ytterveggane er oppført i bindingsverk med utlekting og liggjande dobbeltfalsa trekledning.

Vindauge er av typen to-lags isolerglass i trekarm, med trelistar og vannstokk utvendig.

Takkonstruksjonen er utført som pulttak, tekt med Protan/Sarnafil takmembran. Aluminiumsrenner fører regnvatn vidare til nedløp og bort frå bygget.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon som beskriver oppbygginga av konstruksjonen. Opplysningar om byggemetode er difor basert på observasjonar gjort ved synfaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere oppbygginga, og avvik frå beskriven byggemetode kan førekome.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 2023 og framstår generelt i god teknisk stand på synfaringstidspunktet. Bygningsdelar og tekniske installasjonar ber preg av låg alder og normal bruk.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2. Desse gjeld i hovudsak våtrom og enkelte detaljar ved vanninstallasjonar. På bad er det mellom anna registrert mangelfullt fall mot sluk samt mindre fuktindikasjon i nedkant av baderomsplater i dusjsone. Vidare er det registrert enkelte forhold ved vanninstallasjonar, mellom anna knytt til stoppekran, manglande sprutdeksel i fordelarskap og kopling for utekran utan lekkasjesikring.

Fleire av dei registrerte forholda kan vere knytt til utføringsdetaljar eller vedlikehald av tekniske komponentar. Samstundes er enkelte av avvika ikkje nødvendigevis i samsvar med det ein normalt kan forvente av ein bustad frå byggeåret.

Samla sett vert eigedomen vurdert å ha ein god teknisk standard for byggeåret. Det må likevel påreknast at enkelte av dei registrerte forholda vert følgt opp eller utbetra. Med bakgrunn i låg alder på bustaden kan det også vere aktuelt å undersøkje om enkelte forhold kan vere omfatta av entreprenør eller handverkar sine reklamasjonsordningar.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedovn i stova

- Varmekabel på bad.

- Varmefolie i gang.

- Elles elektrisk oppvarming som panelovn f.eks.

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 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 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.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente planteikning.

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 i etterkant av synfaringa. Kjøpar skal lesa gjennom eigenerklæringsskjema, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stavs laminat på golv og huntonittplater på vegg. Himlingar med 60x120 mm plater. Badet har flislagt golv og sokkel. Baderomsplater på vegg.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på synfaringdagen. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er sal av eigedomen.

Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen. Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen.

Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende svakheiter eller forhold som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit i 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for eigedomen sin tilstand, pliktar heimelshavar/rekvirent å opplyse om dette og eventuelt sørgje for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:

- Terrasse er utvida på eigeninnsats.
- Overskap på kjøkken er montert etter overtaking av leilegheit.
- Garderobe på eit soverom er montert på eigeninnsats.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, 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 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 tilfredsstillende 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
1. etasje	65	0	0	17
SUM BYGNING	65	0	0	17
SUM BRA	65			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod 1. etasje	0	4	0	0
SUM BYGNING	0	4	0	0
SUM BRA	4			

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappeshol, 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.

1. ETASJE:

Soverom - 6,9kvm med 2,40m takhøgde.

Soverom - 10,7kvm med 2,40m takhøgde.

Bod - 3,5kvm med 2,42m takhøgde.

Gang - 7,7kvm med 2,40m takhøgde.

Bad - 5,3kvm med 2,40m takhøgde.

Stova - 19,4kvm med 2,40m takhøgde.

Kjøkken - 8,3kvm med 2,40m takhøgde.

BRA-e:

Utvendig bod - 4,1kvm

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på synfaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side.

Det er vidare opplyst om rett til oppstillingsplass for bil. Tilrettelagt for el-billading. Elbilladar er ikkje monterert.

Terrasse- og ballkongareal:

- 17kvm der ca. 8kvm er overbygd.

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

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 BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

Det er oversendt stadfesting frå utbygger: "Når det gjeld dokumentasjon for lyd og brann, er bygget prosjektert og oppført i samsvar med preaksepterte ytingar i TEK17. Dette er dokumentert gjennom ansvarserklæringar og samsvarserklæringar frå ansvarlege føretak."

Utover ansvarserklæringar er det ikkje framlagt anna dokumentasjon.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**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. Bygningsdelar 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 bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter. Sameiga har ansvar for grunnmurar og drenering, utvendig fasade, tak og vindauger. Seksjonseigar har ansvar for normalt vedlikehald av vindauger. Smøring, vasking og justering. Les vedtektene for informasjon om vedlikehaldsplikt.

VÊR:

- Nedbør på synfaringsdagen.

INNVENDIG

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

ANDRE MERKNADER:

Rekvirent opplyser at det tidlegare har vore førekomst av skjeggkre i aktuell leilegheit i tillegg til andre leilegheiter i huset. Det er lagt ut gift mot skjeggkre. Rekvirent opplyser at det ikkje er registrert førekomst av skjeggkre i etterkant. Det kan alikevill ikkje utelukkast førekomst av skjeggkre i framtida.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Christel-Merethe Grevle Moe

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**

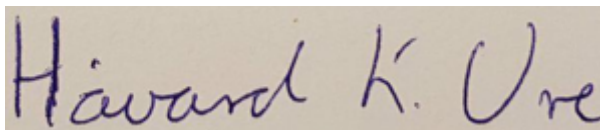
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

24/03/2026



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Himling er utført med malte himlingsplater, og vegger er kledd med baderomsplater. Badet har mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under dørbled. Sjå punkt 6.3 for nærare omtale av ventilasjon. Overflater framstår i god stand på synfaringdagen.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Golvflater på badet framstår visuelt i god stand på synfaringdagen, utan påviste riss, sprekkar, bom (hulrom) eller synlege skadar. Det er ikkje registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikkje registrert knirk i golvkonstruksjonen.

Ved kontroll er det registrert for lite fall mot sluk. Det er ikkje etablert oppkant ved dørterskel. Det er og mangelfullt fall i nedsenka dusjsone.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er opplyst etablert i 2023.

Sluk og synlege delar av slukløyninga framstår som tilfredsstillande på synfaringstidspunktet, utan registrerte avvik. Det er utført overflatesøk med fuktmålar i nedkant av baderomsplater i dusjsone. Ved målinga vart det registrert eit mindre utslag av fukt. I etterkant av synfaringa er det gjort tiltak med å legge ny silikon ved underkant av baderomsplater for å hindre vidare fuktopptak i platene.

Det er vidare gjennomført holboring frå tilstøytande soverom i område ved dusj for kontroll av bakliggende konstruksjon. Det vart ikkje registrert fuktindikasjonar eller teikn til skade i det kontrollerte området.

Fukt er kontrollert med eigna fuktmåleverktøy.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Sigdal kjøkkeninnreiing med slette frontar og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kvitevarer, med unntak av kjøleskap.

Ventilator er av typen med kolfilter. Utfør jamnleg vedlikehald av ventilator som vask/utskifting av filter og generell reingjering.

Kjøkkeninnreiing og vanninstallasjonar er opplyst å vere frå 2023.

Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fuktskjolder på gulv ved synfaringstidspunktet. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar.

Trykk i vannkran og avrenning frå avløp er vurdert som tilfredsstillande ved funksjonskontroll.

Det er ikkje registrert symptom på fukt eller råte i tilstøytande konstruksjonar. Kjøkkenet framstår i god stand sett opp mot alder på synfaringstidspunktet.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom framstår i god stand. Det er ikkje registrert feil og manglar utover normal bruksslitasje.

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På gulv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauga av typen 3-lags isolerglass produsert i 2023. Vindauga er utvendig belista med trevirke og har vannstokkbeslag over og under.

Listverk og omramming er ikkje demontert for kontroll av tetting, men forholdet framstår som tilfredsstillande ved visuell kontroll.

Det er ikkje registrert punkterte glassruter ved synfaringstidspunktet. Punktering kan likevel vere vanskeleg å avdekke under enkelte lys- og temperaturforhold, og kan difor kome til syne ved andre verforhold.

Ytterdør framstår i god stand. Rekvirent opplyser at det har vore behov for mindre justering av ytterdøra etter byggeår, noko som er vanleg i samband med setningar og normal bruk.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse på om lag 17 kvm, der om lag 8 kvm er overbygd.

Rekvirent opplyser at terrassen er påbygd etter byggeår på eigeninnsats. Det føreligg ikkje dokumentasjon på fagmessig utføring av utvidinga.

Ved normal belastning og gange på terrassen vart det ikkje registrert synlege skadar, deformasjonar eller svikt i konstruksjonen på synfaringsdagen.

Terrassens fundamentering og underliggende konstruksjonar er ikkje tilgjengelege for kontroll då desse er skjult under terrassekonstruksjonen. Vurderinga er difor basert på visuelle observasjonar av tilgjengelege delar.

Tetting mot yttervegg og terrassedør framstår tilfredsstillande.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vann- og avløpsanlegget er frå 2023.

Vatn:

Hovudstoppekran er plassert i fordelarskap. Ved funksjonstest av stoppekran stengjer kaldt vatn som normalt, medan trykket på varmt vatn vert redusert, men ikkje heilt stengt. I etterkant av synfaringa er trykk på VVB justert og då stenger og varmt vatn ved bruk av hovudstoppekran.

Vannrør er synlege i fordelarskap og under vaskar. Elles ligg rørføringar skjult i konstruksjonen og er difor ikkje tilgjengelege for kontroll.

Det er etablert fordelarskap med avrenning til sluk. Fordelarskapet manglar sprutdeksel, då det ikkje er tilstrekkeleg plass grunna plassering av vannmålar i skapet. Ved eventuell lekkasje i fordelarskapet kan det vere ein viss risiko for at vatn trekkjer ut i tilstøytande konstruksjon eller platekledning rundt skapet.

Anlegget er frå 2023 og vurderast å vere i tilfredsstillande stand sett opp mot alder.

Avløp:

Avløpsrør ligg i hovudsak skjult i konstruksjonen, forutan synlege delar under servant og kjøkkenbenk. Skjulte rørføringar er ikkje tilgjengelege for kontroll.

Det er ikkje observert innvendige stakeluker. Eventuell staking kan normalt utførast via toalett, sluk eller tilsvarende tilgjengelege punkt i anlegget.

Rørleggjar opplyser lufting av avløp skjer ut i det fri.

Med bakgrunn i alder vert skjulte delar av avløpsanlegget vurdert å vere i tilfredsstillande stand.

WC er av typen monolitt.

Merknader: Utekran:

Det er montert utekran like utanfor inngangsdøra. Innvendig er det etablert eit koplingssskap i vegg for tilkopling til utekrana.

Koplinga er utført i skap, men skapet er ikkje tilstrekkeleg lekkasjesikra då det ikkje er etablert lekkasjevarsling eller annan form for avrenning frå skapet. Ved eventuell lekkasje i koplinga vil vatn kunne bli ståande i skapet og på sikt trekke ut i tilstøytande konstruksjon.

Varmtvannsbereder av typen OSO Saga Expansion SE 200 (ca. 200 liter). Produksjonsdato er 16.06.2023. Beredaren er plassert på bad med sluk i golv, noko som gir tilfredsstillande lekkasjesikring ved eventuell lekkasje. Det er elles ikkje registrert fuktskadar eller synlege avdrypp rundt beredaren utover dette på synfaringdagen.

Merknader:

Bustaden er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk og tilluft til dei respektive romma. Det er etablert spalte under dørblad for å sikre luftgjennomstrøyming mellom romma.

Ventilasjonsanlegget vart installert i 2023 og opplyst innregulert av fagpersonell i 2024. Anlegget har elles ikkje vore inspisert eller reingjort sidan installasjonstidspunktet.

Filter vert opplyst skifta om lag kvar sjette månad. Sist filterbyte vart utført vinteren 2026.

På synfaringdagen framstod ventilasjonsanlegget i normal stand ut frå synlege forhold.

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.

Kontrollen av det elektriske anlegget er avgrensa til ein enkel visuell observasjon av synlege delar av anlegget.

Sikringsskap er ikkje opna eller demontert, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting av anlegget. Vurderinga omfattar difor ikkje skjulte installasjonar, leidningsnett i konstruksjonar eller komponentar som krev demontering for å kunne kontrollerast.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret.

Sikringsskap er plassert i innvendig bod. Ved kontroll av sikringsskap er det registrert hull i sikringsskapet. Sikringsskap fungerer som ei eiga branncelle, og denne funksjonen vert redusert når skapet har opningar eller hol ut i materiale rundt sikringsskapet. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje undersøkt nærare då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyning av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

DOKUMENTERTE OPPLYSNINGAR:

- Samsvarserklæring frå byggeår er framlagt.

MERKNADER:

- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) etter byggeår.
- Det er utført utskifting av taklamper på soverom bad og gang. Arbeidet er utført av eigar og er det er ikkje framlagt dokumentasjon på fagmessig utføring.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:**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.

ELDSTAD/SKORSTEIN:

Skorstein og eldstader er ikkje nærare undersøkt utover ein enkel visuell kontroll frå tilgjengelege delar. Grundigare kontroll av skorstein, røykløp og eldstader krev normalt feiing, demontering eller kamerainspeksjon, og ligg utanfor ramma av denne synfaringa. Det vert difor teke atterhald om eventuelle skjulte feil og manglar.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv****Årsak:**

Det er registrert for lite fall mot sluk i høve til krav i teknisk forskrift. Det er vidare ikkje etablert tilstrekkeleg oppkant ved dørterskel, og det er registrert mangelfullt fall i nedsenka dusjsone.

Risiko:

Mangelfullt fall mot sluk kan føre til at vatn ikkje vert tilstrekkeleg leidd til sluket. Dette aukar risikoen for at vatn kan bli ståande på golvoverflata eller finne veg mot tilstøytande rom.

Konsekvens:

Ved bruk av dusj kan vatn bli ståande på golvet eller renne ut av våtsona. Over tid kan dette føre til auka belastning på overflater og i verste fall fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar.

Anbefalt tiltak:

Forholdet kan betrast ved ombygging av gulv med etablering av korrekt fall mot sluk og tilfredsstillande høgdeforskjell ved dørterskel. Tiltaket vil normalt krevje større bygningsmessige arbeid.

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

Det vart ved synfaring registrert eit mindre utslag av fukt i nedkant av baderomsplater i dusjsone. Forholdet vurderast å ha samanheng med fuktbelastning i dusjsone, kombinert med mangelfull eller slitt silikonerings i overgang ved plateender. Det er i etterkant av synfaring opplyst at silikonerings er utbetra.

Risiko:

Før utbetring kunne fukt trekke inn i baderomsplatene og gi auka fuktbelastning i materiala. Etter utbetring vurderast risiko for vidare fuktopptak som redusert.

Konsekvens:

Ved vedvarande fuktpåverknad kan det oppstå fukt- og råteskader i baderomsplater. Utover noko forhøga fuktverdi, vart det ikkje påvist teikn til skade i kontrollert område ved synfaring.

Anbefalt tiltak:

Silikonerings i overgang ved baderomsplater er opplyst utbetra i etterkant av synfaring. Det anbefalast å følgje med ved normal bruk for å sikre at tiltaket fungerer som føreset. Utfør jamnleg kontroll med fuktmålar. Om fukt ikkje tørkar opp, ta kontakt med utbygger for å reklamera på forholdet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:

Fordelarskap manglar sprutdeksel grunna plassering av vannmålar. Kopling for utekran er plassert i innvendig koplingsskap utan etablert lekkasjesikring.

Risiko:

Manglande sprutdeksel i fordelarskap og manglande lekkasjesikring i koplingsskap for utekran aukar risikoen for at eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar før dei vert oppdaga.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjar i fordelarskap og skap for utekran kan føre til fuktskadar i konstruksjonar rundt installasjonane.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderast å etablere sprutdeksel i fordelarskap. Vidare anbefalast det å etablere lekkasjesikring eller lekkasjevarsling i koplingsskap for utekran.

Takstmannens vurdering ved TG3: