

Leilegheit
Vangsgata 8
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 26/06/2025

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 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	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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:255, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Vangsgata 8 AS
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	Ukjent
Tomt:	236 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vangsgata 8 AS v/Jørn-Magnus Emblem
Befaringsdato:	23.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 236 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomta tilhører sameiga, ikkje leilegheita.

Tomta er plassert i vest-enden av Voss sentrum. Området er tettbebygd med bustadar og næringsbygg.

Bygningsmasse opptar største delen av tomta. Parkeingsplassar på nord-sida av bygget.

Kort avstand til nødvendige fasilitetar. Butikkar, bensinstasjon, skule, barnehage ol.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:

- Deler av eigedomen er plassert i gul sone for jernbanestøy.
- NVE's aktsomheitskart syner at eigedomen ligg i aktsomheitsområde for flom.
- Geonorge NVE's aktsomheitskart syner at eigedomen ligg i aktsomheitsområde for kvikkleireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjonen er oppført med betong som hovudkjerne. Rominndelingar oppført i lett bindingsverk. Ytterveggar har truleg 7-10 cm mineralullisolasjon. Fasade i pussa betong. Vindauger av typen 2-lags glasruter montert i tre-/aluminiumskarm. Truleg betong i etasjeskille. Gips som innvendig overflate i tak og vegg. Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå synfaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må pårekast.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor pårekast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bustad.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringdagen har ulik alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad.
- Elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

PARKERING:

Felles parkering på nord-sida av bygget. Leilegheita disponerar ikkje fast parkeringsplass.

PREMISSER:

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. anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile blokka, i regi av sameiga, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

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. I dette tilfelle er det ikkje utdelt informasjon til taksmann og vurderingar om bygget vil 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 tilbuds befaring av gjeldande 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 nøye og kom forberedt på visning.

DOKUMENTKONTROLL:

- Godkjent seksjonsbegjæring

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

I hovudsak slette overflater i tak og på vegg. Sparkla og malt gips/betong.

På golv er det i hovudsak laminat.

På bad er det sparkla og malt gips i tak. Fliser på vegg og golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved bustaden. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

Leilegheita er nyoppussa innvendig siste tida før sal.

Tak, veggar, golv og innerdører er skifta. Nokre nye stikk og brytara på elektrisk anlegg.

Bad er ikkje pussa opp.

Balansert ventilasjonsanlegg er montert.

FELLESKOSTNADER:

Ikkje opplyst. Sjå salsoppgåva frå meklar.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. etasje	30	0	0	9	30	0
Kjellar	0	3	0	0	-	-
SUM BYGNING	30	3	0	9	30	0
SUM BRA	30					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Bad - 3,5kvm med 2,17m takhøgd.

Soverom - 7,7kvm med 2,09m - 2,29m takhøgd.

Stova/kjøkken - 17,5kvm med 2,09m - 2,29m takhøgd.

BRA-e:

Kjellerbod - 3,4kvm med 2,40m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:**ANDRE AREAL:**

I aktuell leilegheit er det loft. Loft har areal med låg takhøgde, som ikkje er medrekna i BRA.

Loft: Ca. 26kvm golvareal. (Hovudrom på 23,6kvm og bod på ca. 2kvm.) Takhøgde er målt til 0,20m - 1,58m.

TBA:

- Balkong mot sør er målt til 9kvm.

- Det er opplyst at leilegheita disponerar ei bod i kjellar. Bod er vurdert til BRA-e i arealoppsettet. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bod tilhøyrer leilegheita.

- Parkering på felles parkeringsplass bak bygget. Ingen fast parkeringsplass.

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

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

Det er bruken av rommene på synfaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**YTERTAK:**

Rekvirent opplyser at yttertaket med skifer er lagt om, og at det i samband med dette er etablert nytt undertak.

ETASJESKILLE:

Kontroll av 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. 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.

LYD- OG BRANNTTEKNISK 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 ang. gjeldande leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfester at lydisoleringskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Normalt har seksjonseigar ansvar for normalt vedlikehald innvendig i sin seksjon, røyrrer og ledningar fram til felles anlegg samt vindauger og balkong. Sameiga har normalt vedlikehaldsplikt av utvendige bygningsdelar, bærande konstruksjonar og røyr fram til forgreining til kvar seksjon.

Underteikna har ikkje mottatt fastsatte vedtekter for sameiga

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

Utvendige bygningsdelar, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen.

Sameige har normalt ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar. Derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggjar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i sameige for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

INNENDIG

Ingen større hindringer som begrensar undersøkinga av bustaden.

GENERELT:

Bygningen er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå synfaringa. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.

ANDRE MERKNADER:**ASBEST:**

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidt fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad. Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringsdagen, men det kan alikevll ikkje utelukkast.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Underteikna var aleina på synfaring. Nøkkelfarar.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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**

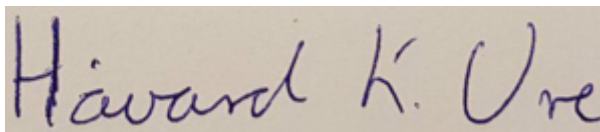
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

26/06/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Gips i himling og fliser på vegg.

Overflatene vurderast å vere i normal stand sett i høve til alder og bruk. Det er registrert ei knust flis under dørterskelen, samt manglande fugemasse i overgangen mellom golv og vegg ved toalettvegg. Normal bruksslitasje er registrert. Avtrekk via ventil til balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate golv

Fliser på golv.

Generell bruksslitasje er registrert.

Det er ikkje registrert bom i flis av betyning. Bom i flis vil sei at det er oppstått hulrom under flis. Ved belastning på flis, kan flisa slå sprekker og i ytterste konsekvens skade underliggande membran.

Fall mot golv er målt til å vere ujamnt. Det er registrert flatt golv i området ved dør og slakt fall mot sluk i resten av rommet, noko som ikkje er i samsvar med gjeldande forskriftskrav. I dusjsona er fall målt til å vere i området 1:80–1:100. Det har ikkje vore mogleg å kontrollere høgdeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved terskel. Det er observert stoppelist som er limt til golvet langs dusjdører for å halde vatnet innanfor dusjsona. Desse listene kan likevel verke mot si hensikt ved eventuell lekkasje frå anna utstyr, som vask eller toalett, då dei kan hindre lekkasjevatt i å renne mot sluk og i staden leie det mot dør og tilstøytande rom.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at bad er antatt frå 2013. Noverande eigar er ikkje kjent med oppbygging då det ikkje føreligg dokumentasjon.

Det er registrert det som kan likna på membran i sluk.

Utover det er det ikkje mogleg å kontrollera membran. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser, men dette kan ikkje bekreftast.

Gjennomføringar i vegg skal tettast forsvarleg med godkjent tettemasse eller mansjett. Gjennomføring for avløp under vask er ikkje mogleg å kontrollera. Ved eventuelt vannsøl eller lekkasje frå vask er det viktig at slike gjennomføringar er tett for å hindre fukt å trenge inn i konstruksjonen. I dusjsone er siklemikk frå vannskap montert. Dette er ei uheldig plassering då bruksvatt enkelt kan trenge gjennom ved manglande tetting.

Det er ikkje gjennomført hullboring for å kontrollera fukt. Grunnlag for utelatt hullboring er at det ikkje er tilgang til motstående vegg ved våtsone. Fuktsøk/-måling på fliser er ikkje gjennomført, då det kan gje feil indikasjon. Ved fuktsøk på fliser med membran kan ein ikkje fastslå kva side av membranen eventuell fukt ligg.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Rekvirent opplyser at kjøkkenet truleg er frå rundt 2018.

Innreiinga har slette frontar og benkeplate i laminat. Det er integrerte kvitevarer med unntak av oppvaskmaskin, som er frittstående. Kvitevarene blei ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Over platetoppen er det montert ventilator, og avtrekket ser ut til å gå direkte til friluft. Kjøkkenet har enkel vask med eitt-greps blandebatteri. Det er opplyst at det skal installerast automatisk lekkasjestopp i skapet under vasken, med sensor under oppvaskmaskin. Ved synfaring blei det observert enkelte hakk i frontane med påbyrja svelling. Elles vurderast kjøkkenet å vere i normal stand sett i høve til alder.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

På synfaringsdagen var golvoverflatene tildekte med papp grunna pågåande oppussingsarbeid, og kunne difor ikkje kontrollerast tilstrekkeleg. Overflatene er nyleg pussa opp, med nytt laminatgolv, samt gipsplater i tak og på veggjar som er sparkla og måla. Basert på dette vert det rekna med at overflatene framstår i god stand. Det kan likevel ikkje utelukkast at det har oppstått mindre skadar, som hakk eller liknande, under oppussingsarbeidet. Det vert difor tilrådd at kjøpar sjølv kontrollerer overflatene ved visning.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindaug er både toppsvingte og sidehengsla, og består av 2-lags isolerglass montert i trekarm. Datostempling på fleire av vindauga tyder på produksjonsår 1994. Vindauga framstår i ein tilstand som samsvarer med alder, og det er registrert teikn til slitasje og elde. Enkel funksjonstesting er gjennomført, og enkelte vindaug tek noko i karm ved opning og lukking. Det er ikkje observert punkterte ruter, men dette kan ikkje utelukkast, då slike tilstandar ofte først vert synlege under bestemte værforhold eller årstider.

Det er montert takglas på loft. Rekviert opplyser at det er utført nyt tetting rundt vindauger ved takskift våren 2025. Det er ikkje registrert avvik på takglas på synfaringsdagen. Alder på takglas er ukjent.

Ytterdøra er ei formpressa, isolert dør utan merking for brannklassifisering eller lydisolering. Det tilråddast nærare kontroll, då det gjeld krav til brannør for aktuell leilegheit.

Terrassedøra har 2-lags isolerglass og ser ut til å vere datostempla 1994. Døra er av eldre dato og vurderast å vere i ein tilstand som er forventa i høve til alder.

Det vert generelt vurdert å vere fordelaktig å vurdere utskifting av vindaug og dører med tanke på betre energieffektivitet og funksjonalitet.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er truleg bygd i betong og tekka med sveisepapp. Overflata er kledd med nye terrassebord montert på lekter. Tettesjikt og løysing for avrenning lot seg ikkje kontrollere ved synfaring. Balkongen er av eldre dato og krev jamnleg vedlikehald som vask og behandling. Rehabilitering og eventuell utskifting er å rekne som sameiget sitt ansvar.

Ved synfaring vart det registrert råteskadar i treverk under terrassedøra til stova. Sveisepappen er trekt opp til terskel, men det vart observert glipe i området der råteskaden er lokalisert. Heimelshavar har utbetra sveisepappen i etterkant av synfaringa.

Det vart gjort grundig undersøking med fuktmålar på innsida av balkongdøra, utan utslag for fukt på synfaringsdagen. Likevel kan ein ikkje utelukke fukt i konstruksjonen, då dette kan finne andre vegar. Anbefalar å montera beslag mot vegg og dørterskel.

Merknader:

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør av typen rør i rør med fordelarskap på bad.

Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevatn tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved drenerør frå fordelarskap og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring. Sjå punkt 1.1.2 for utgreiing om fall på golv mtp. lekkasjevann.

Hovudstoppekran er funksjonstesta. Stoppekran fungerer. Gjer merksam på manglande merking av hovudstoppekran.

Avlaupsrør i plast/PVC.

Forutan vasslåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avlaupsanlegg.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik på synfaringsdagen.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Rekvirent opplyser at lufting av avløpssystemet skjer via avløpsrør over yttertak.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

VVB produsert i 2012 med 1,95kW effekt og 116 liter kapasitet. VVB har ei anbefalt brukstid på 15-20 år. Konsekvens ved elde kan vera usikker gjenverande restlevetid. Beredar kan slå lekk, dårleg oppvarming, dårleg vannkvalitet ol. VVB er plassert i lekkasjekar i bod på loft. Drenering frå lekkasjekar til badegolv. Kontroller jamnleg VVB for eventuell lekkasje og utfør tiltak. VVB nærmar seg anbefalt brukstid og bør haldast under tilsyn.

Merknader: Beredaren er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberedaren trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegg er nytt i sin heilheit. Nytt aggregat, kanalar og ventilar.

Ventilasjonsanlegg er ikkje i drift på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Sørg for at ventilar og aggregat er innregulert ihht. prosjektering. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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 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 i bustaden er antatt rehabilitert i 2013. Ikkje dokumentert.

El. Anlegg: Sikringsskap inneheld automatsikringar. Sikringskap er visuelt kontrollert. Sikringsskapet er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson. Kursforteikning montert på dør. Antall sikringar stemmer med kursforteikninga, men usikkert om den er oppdatert etter nyleg oppussing.

Det er ikkje opplyst om forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).

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

Rekvirent opplyser:

"Det er utskifte stikk kontakter/brytere og lamper og noen panel ovner under oppgraderingen. Ny kurs til ventilasjons anlegget"

Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Branntekniske forhold:

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i bustaden.

Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Det er framlagt seksjonsbegjæring med teikningar. Godkjenning av seksjonsbegjæring er og framlagt.
Fasadeteikningar er ikkje framlagt.
Ferdigattest er ikkje framlagt.

Rekkverkshøgde er målt til 80 cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Vertikale lysopningar i rekkverket er målt til 12,5cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverksutforming med maks 10cm mellomrom mellom spiler. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Rekkverk kan vera ihht. forskrift på oppføringstidspunktet. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

Vedrørende eigenerklæringsskjema: Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessantar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av betydning for bustaden, oppmodast eigar/selgar til å underretta om forholdene til takstmann for oppdatering av tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har underteikna ikkje utført undersøkingar/vurderingar av bygningens estetikk og arkitektur, eventuelle fellesarealer utan vedlikehaldsplikt, tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller liknande i fellesanlegg/fellesområde.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Elde og slitasje kan medføre auka risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehald eller utskifting over tid. Det bør påreknast meir regelmessig oppfølging og mogleg tiltak for å oppretthalde føremålstenleg bruk og hindre vidare forverring.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Tilstanden er vurdert til TG2 grunna utilstrekkeleg fall på golvet. Manglande fall kan føre til at lekkasjevatn eller overflatevatn ikkje leiar mot sluk, men i staden renn mot dør og tilstøytande rom, med risiko for fuktskadar.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Punktet er vurdert til TG2. Tettesjikt/membran, som har ein antatt alder på 11år, har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og ytterdører er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Samt er det registrert noko treig åpne- og lukkemekanisme på nokre vindauger. Utfør normalt vedlikehald som smøring og justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Tilstand er vurdert til TG2 grunna alder på konstruksjonen og manglande beslag mot vegg og terrassedør. Risiko for vidare skadeutvikling er til stades, og behov for utbetring er tilrådd for å hindre inntrenging av vatn og mogleg fuktskade i underliggjande konstruksjonar.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvassberedar er vurdert til TG2 grunna alder. Beredaren er 12 år gammel og nærmar seg forventeta brukstid. Elde medfører usikker restlevetid, og kan føre til lekkasje, redusert oppvarmingseffekt eller forringa vasskvalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3: