

Leilegheit i småhus
Regimentsvegen 148D
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	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: 03/02/2026

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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:48, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Asbjørn Wold
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2016
Tomt:	3 653 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Asbjørn Wold
Befaringsdato:	20.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt på 3 653kv. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomtearealet tilhøyrrer samiega og ikkje leilegheita.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- Grå sone (Usikre område) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner område med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan vere fare for kvikkleireskred.

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

OM BYGGEMETODEN:

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

Etasjeskilje er utført i tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggane er oppført i bindingsverk med utlekting for liggjande dobbeltfalsa trekledning.

Vindaug er av type to-lags isolerglass i trekarm, med trelister og vannstokk utvendig.

Takkonstruksjonen er utforma som pulttak, tekt med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvatn vidare til dreneringssystemet.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befarings, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventet levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgd for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllest fullt ut.

Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje og alder.

Feil og manglar avdekka ved befarings har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Luft til luft varmepumpe 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 førekome og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befarings 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 nevneverdige 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 synfaringsdagen. 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:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

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	66	5	0	31
SUM BYGNING	66	5	0	31
SUM BRA	71			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Bod - 4,2kvm med 2,34m takhøgde.

Gang - 8,1kvm med 2,37m takhøgde.

Soverom - 7kvm med 2,39m takhøgde.

Soverom - 10,9kvm med 2,39m takhøgde.

Bad - 5,6kvm med 2,38m takhøgde.

Stova/kjøkken - 26,4kvm med 2,37m takhøgde.

BRA-e:

Utvendig bod - 4,9kvm med ca. 2,50 - 2,70m takhøgde.

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 utvendig parkering. Tilrettelagt for el-billading.

Terrasse- og ballkongareal:

- 31kvm der ca. 9kvm 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 ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueingane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som 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:

- Opphald og -3 grader på synfaringsdagen.

INNVENDIG

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

ANDRE MERKNADER:

Heimelshavar opplyser at det tidlegare har vore førekomst av skjeggkre i bustaden. Det er utført skjeggkresanering ca. februar 2025.

Heimelshavar opplyser at det ikkje er registrert i etterkant. Det kan likevell ikkje utelukkast førekomst av skjeggkre vidare.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Asbjørn Wold

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**

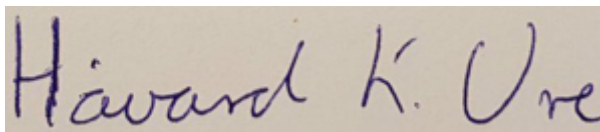
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

03/02/2026



Håvard Kvarme Ure

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

Himling er utført med malte himlingsplater, og veggar er kledde med baderomsplater. Overflater framstår i normal stand sett opp mot alder på synfaringsdagen. Badet har mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under dørblad. Sjå punkt 6.3 for nærare utgreiing om ventilasjon. Ved kontroll av baderomsplater er det registrert gliper i skøyter og i hjørnelister. Sjå punkt 1.1.3 for nærare omtale.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Golvet har noko svakt fall frå dørterskel og om lag 50 cm inn på golvet, men elles vert fallet vurdert som tilfredsstillande. Underteikna vurderer samla sett fallet på golvet som tilstrekkeleg for funksjonen, sjølv om det ikkje er i samsvar med krava i TEK10. Golvet er vurdert opp mot krava i TEK17, som vert lagt til grunn i denne vurderinga. Høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dørterskel er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive undersøkingar. Det er ikkje registrert knirk i golvkonstruksjonen.

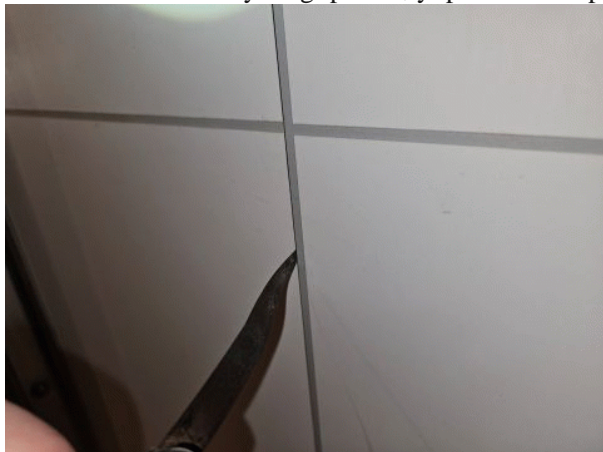
Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er frå 2016. Sluk og synlege delar av slukløyisinga framstår som tilfredsstillande på synfaringsdagen, utan påviste avvik. Det er ikkje registrert teikn til feil utføring, feil materialval, skadelig fukt eller utettheter i dei kontrollerbare delane av konstruksjonen.

Utover visuell kontroll er det registrert mindre gliper i skøyter og i hjørneprofil på baderomsplater, noko som vert vurdert å ha samanheng med alder og slitasje på silikonfuger. Gjennomføring for avløp i baderomsplate under/bak servant er ikkje tetta, og vert vurdert som eit avvik.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande soverom i område ved dusj for kontroll, utan at det vart registrert fuktindikasjonar eller teikn til skade. Fukt er kontrollert med eigna fuktmåleverktøy.

Merknader: Bilete syner glipe i skøyt på baderomsplate.

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing og vanninstallasjonar er frå 2016. Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fuktskjolder på golv. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar. Trykk i vannkran og avrenning frå avløp er vurdert som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert symptom på fukt eller råte i tilstøytande konstruksjonar. Kjøkkenet framstår i god stand sett opp mot alder.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bustaden har ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarende i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger av typen to-lags isolerglas montert i trekarm. Heilisolert ytterdør. Balkongdør med 2-lags isolerglas. Produksjonsår på vindauger og dører er 2015.

Ytterdør, terrassedør og fleire av vindaugene er overbygde og skjerma mot direkte vêr- og nedbørspåkjenning. Det vart ikkje observert punkterte vindaugsruter på synfaringsdagen. Det kan likevel ikkje utelukkast, då slike tilstandar av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller ved skiftande vêrforhold.

Vindauger er montert utan beslag i under- og overkant utvendig. Det er montert vannstokk i trevirke, men denne vert ikkje vurdert som tilstrekkeleg løysing i tråd med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk. Vindauga på kjøkken og eit soverom er utsatt då dei ikkje er overbygd. På generelt grunnlag må vindauge og dører målast, smørjast, vaskast og justerast som ein del av normalt vedlikehald.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse på mark, oppført med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert trevirke. Tilgang for full kontroll var delvis avgrensa grunna snø på synfaringsdagen. Terrassen framstår elles i god stand sett opp mot alder. Vannavrenning og konstruktiv oppbygging vert vurdert som tilfredsstillande basert på synlege forhold. Eventuelt vedlikehaldsbehov kan ikkje vurderast fullt ut grunna snødekke på overflatene.

Det vert tilrådd jamleg vedlikehald og overflatebehandling av treverket for å oppretthalde god beskytting mot fukt, sprekkdanning og nedbryting som følgje av sol og værslitasje. Regelmessig reinhald, overflatebehandling og etterstramming av skruer bør inngå som ein naturleg del av det løpande vedlikehaldet.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør:

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonane via Sanipex røyr-i-røyr-system. Fordelarskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk, noko som fungerer som lekkasjesikring. Vanninntak og stoppekran er plassert på badet. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte som føresettt på synfaringsdagen.

Avløp:

Avløpsanlegget er utført med røyr i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje. Sjå punkt 2.1 ang. vannlås på kjøkken.

På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastmateriale vil kunne utvide og trekke seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Det vert derfor tilrådd jamnleg kontroll og ettersnøring av vannlåsar. Dette inngår som del av normalt vedlikehald. Ukjent kva form for avløpslufting som er nytta i bustaden. Avløpslufting skal ihht. teknisk forskrift vera ført ut over yttertak.

Vegghengt toalett:

Det vert antatt at sisterna og toalettet er av ein type med integrert dreneringsløysing, der eventuelt lekkasjevatt frå den innebygde delen vert leia ut via opning mellom vegg og toalettskål.

Det er ikkje registrert synlege lekkasjar på synfaringsdagen.

Merknader:

Høiax bereder på 113 liter og 1,95 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2015
Beredaren har fast straumtilkopling.
Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Det er ikkje registrert feil og manglar på VVB på synfaringsdagen.

Merknader:

Ballansert ventilasjonsanlegg frå 2016.
Innerdører er monterte med flate tersklar og luftespalte under dørbblad, noko som sikrar luftveksling mellom rom.
Kanalføringar ligg skjult i himling.

Anlegget er inspisert og reingjort januar 2026. Det er og skifta filter i januar 2026.
Anlegget framstår i god stand alder tatt i betraktning. Utfør jamnleg velikehald som filterskift, service av aggregat og kontroll/reingjering av kanalføringar.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.
Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.
Kontroll bør utførast kvart 5. år etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.
Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg med opprinnelse frå 2016.
El. Anlegg: Sikringskap i innv. bod. Det er ikkje registrert feil og manglar visuelt. Sikringskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.
Samsvarserklæring frå når anlegget vart nytt er framlagt. (Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999)

MERKNADER:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.
«Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika.»

BRANN:

Røykvarsler: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i gang og stova.

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.

I denne bustaden er det:

- Brannsløkkingsapparat

LOVLEGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert:

- Det største soveromet har eit dagslysareal på om lag 8,2%.

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

Risiko:

Gliper i skøyte og hjørnelister på baderomsplater kan gje moglegheit for fuktinntrenging bak platekonstruksjonen, særleg i område med direkte vannpåverknad.

Konsekvens:

Fuktinntrenging kan over tid føre til skjulte fukt- og råteskadar i underliggjande konstruksjonar, med redusert levetid og behov for utbetring som mogleg følge.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:

Gliper i skøyte og hjørneprofil på baderomsplater, samt manglande tetting rundt avløpsgjennomføring under/bak servant, kan gje moglegheit for vanninntrenging bak platekonstruksjonen, særleg over tid og ved utvia bruk. Alderen på membran og tettesjikt inneber òg ein generell auka risiko samanlikna med nyare løysingar.

Konsekvens:

Vanninntrenging kan over tid føre til skjulte fukt- og råteskadar i underliggjande konstruksjonar, med redusert levetid og mogleg behov for utbetring eller oppgradering av våtrommet som følge.

4.1 Vinduer og ytterdører

Risiko:

Manglande beslag kan føre til vanninntrenging i overgang mellom karm og vegg, særleg ved slagregn.

Konsekvens:

Vanninntrenging kan over tid føre til fuktpåverknad og redusert levetid på tilstøytande bygningsdelar.

Takstmannens vurdering ved TG3: