

Leilegheit i sameiga (i blokk)
Rognstunet 10
5704 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
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 05/03/2026

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 gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:49, Bnr: 385

Hjemmelshaver: Vegard Fjose

Seksjonsnummer: 14

Festenummer:

Andelsnummer: N/A

Byggeår: 1998

Tomt: 1 736 m²

Kommune: 4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Vegard Fjose

Befaringsdato: 26.02.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms2

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomta har eit areal på 1 736 m². Tomtestorleiken er henta frå Kommunekart.com og er ikkje kontrollmålt eller verifisert utover dette. Eventuelle avvik kan førekome.

Det vert gjort merksam på at eigedomen ligg på festetomt. Heimelshavar av seksjonen er fester av tomta, ikkje grunneigar. I denne rapporten er eigar av leilegheita omtalt som heimelshavar, noko som formelt gjeld seksjonen, medan tomtgrunnen er festa.

Det er opplyst at sameiget har planar om å løyse inn festetomta slik at denne vert felleseigd. Ei eventuell innløyising vil medføre ein kostnad for kvar seksjon, fordelt etter eigarbrøk. Framlagt dokumentasjon viser at innløyisingkostnad for aktuell seksjon var berekna til kr 189 633 i 2024.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen 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.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Leilegheitsblokkar er oppført med betong som hovudkonstruksjon. Dette gjeld berande konstruksjonar som golvdekke, ytterveggar og etasjeskilje. Innvendige deleveggar i leilegheita framstår i hovudsak som oppført i trekonstruksjonar.

Oppbygging og isolasjonsmengde i ytterveggar er ikkje dokumentert og er difor ukjent.

Vindauge er av typen 2-lags isolerglass frå byggeår.

Innvendige overflater er i hovudsak utført med platekledde himlingar og vegg, samt laminat på golv.

Det er ikkje framlagt tekniske beskrivingar eller teikningar som dokumenterer konstruksjonsoppbygginga. Vurdering av byggemåte er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere oppbygging av konstruksjonane, og faktisk utføring kan avvike frå skildringa ovanfor.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaringsmåling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, innneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

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

Leilegheita er i hovudsak oppgradert dei siste 5 åra og framstår som godt vedlikehalden. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaringsmåling har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Golvvarme: Varmekablar på våtrom og entre. (Ligg og varmekabel i stova/kjøkken, men ukjent om dei fungerer)

- Luft-luft varmepumpe i stova.

- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn.

Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringsskjema frå heimelshavar/rekvirent.

Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep.

Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin antatte tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er fjerning av kjøkkenvegg. Dette er i utgangspunktet ikkje søknadspliktig.
- Ferdigattest er framlagt.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av selgar er framlagt.

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 før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen. Skjemaet skal overleverast frå noverande eigar til ny eigar i rimeleg tid før overtaking. Dette for å sikre at ny eigar er gjort kjent med opplysningane som går fram av dokumentet før eigarskiftet vert gjennomført.

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

Innvendige overflater består hovudsakleg av slette overflater i gips og betong i himling og på veggar.

Golv er i hovudsak belagt med laminat.

På bad er det malt gips i himling, samt flislagde overflater på veggar og golv.

MERKNAD:

- Det er registrert mindre knirk i golv. Dette kjem truleg av knirk i sjølve golvborda. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar då det kan vera til sjananse for nokon.

GENERELT:

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er 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:

- Nye varmekablar og fliser i entre i 2021.
- Ny laminat i 2021.
- Nytt listverk i heile leilegheita i 2021.
- Bad er totalrenovert i 2021.
- Ny kjøkkeninnreiing i 2021.
- Elles er elektrisk anlegg rehabilitert ved renovering i 2021.
- Ny luft til luft varmepupe i 2024.
- Ny duk på markise i 2024.
- Nye innerdører i februar 2026. (Forutan karm til skyvedør ved entre)
- Ny skyvedørgarderobe på soverom i 2026.

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:

Opplysningar frå meklarbrev:

Fellesutgiftene omfattar TV/internett, vatn og avløp, renovasjon, vaktmeister tjenester, forsikring og øvrige driftskostnader.

Fellesutgiftene er opplyst til kr 4 356 per måned.

Det er vidare opplyst at sameiget vurderer å løyse inn festeavgifta for festetomta som bustadblokka står på. Ei eventuell innløyising vil medføre ein større eingongskostnad for kvar seksjon, men kan på sikt gi lågare månadlege fellesutgifter.

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 tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	111	6	0	11
SUM BYGNING	111	6	0	11
SUM BRA	117			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggjar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar. Fleire rom har og skråstilte veggjar, som gjer at det noko utfordrande å måla kvart rom. Avvik på romstørrelse kan difor ikkje utelukkast.

1. ETASJE:

Entre - 6kvm med 2,50m takhøgde.

Gang - 14,4kvm med 2,49m takhøgde.

Soverom - 12,1kvm med 2,48m takhøgde.

Soverom - 13,5kvm med 2,49m takhøgde.

Bod - 2,9kvm med 2,50m takhøgde.

Bad - 8,4kvm med 2,16m takhøgde.

Stova/kjøkken - 51,3kvm med 2,37m takhøgde.

BRA-e:

Utvendig bod - 5,2kvm med 2,50m takhøgde.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er framlagte teikningar som definerer romtype.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

GENERELT:

- Bustaden er opplyst å disponera garasjeplass i garasjeskjellar. Garasjeplass er målt til 2,46m x 5,28m =13kvm. Det er montert el-billadar ved garasjeplass.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Markterrasse mot sør målt til 11kvm.

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. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert mindre ujamnheit og skeivheit i golv.

LYD- OG BRANNTTEKNISK 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 bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer 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.
- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.
- Skjulte konstruksjonar og bygningsdeler som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert.
- Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdeler ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll.
- Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt.
- Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad.

UTVENDIG

- Utvendige bygningsdeler, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen. Sameiga har i hovudsak ansvar for vedlikehald og utskifting av utvendige bygningsdeler. Les vedtektene i sameiga for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

VÊR

- Nedbør og kaldt vêr på synfaringsdagen.

INNVEDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.
- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.

ANDRE MERKNADER:

- Varmekabel stova/kjøkken: Eigar opplyser at det er etablert varmekablar i golv i stove og kjøkken. Varmekablane er frå byggeår. Det er ukjent om anlegget er i funksjon per dags dato, då eigar ikkje har funksjonstesta varmekablane i si eigartid. Manglande funksjon kan difor ikkje utelukkast.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Vegard Fjose

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**

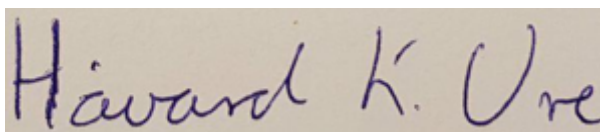
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

05/03/2026



Håvard Kvarme Ure

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

Badet har sparkla og malt gips i himling og flislagde veggoverflater.

Det er ikkje påvist riss eller sprekker i himling eller veggflater, og det er heller ikkje registrert sprekker i fuger.

Ved kontroll av tilfeldig utvalgte fliser på vegg er det ikkje påvist generelt bom (hulrom) i flisene.

Det er ikkje påvist fuktskadar eller spor etter skadedyr på synlege overflater.

Badet er utstyrt med to avtrekksventilar kopla til felles ventilasjonsanlegg.

Visuelt framstår overflate himling og vegg i god stand på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Badet har flislagd gulv.

Det er ikkje påvist riss eller sprekker i fliser eller fuger. Skjøter og underkant av eventuelle golvplater er ikkje tilgjengelege for inspeksjon.

Ved kontroll av golvflisene er det registrert ein mindre lyd ved banking på ei flis i området ved dusjsona. Dette kan indikere noko redusert limdekning under éi flis. Det er ikkje registrert laus flis eller synlege skadar. Forholdet er avgrensa og vurdert som eit mindre avvik. Følg med på eventuell utvikling.

Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikkje påvist knirk, flekker eller andre synlege skadar.

Fall mot sluk er målt og vurdert å vere i samsvar med teknisk forskrift. Det er registrert mindre ujamnheiter i overflata, noko som kan følgje av bruk av storformat fliser.

Med omsyn til fallforhold er terskel vurdert som tilfredsstillande. Høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dørterskel er vurdert å vere tilfredsstillande.

Visuelt framstår overflate gulv i god stand på synfaringsdagen.

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

Membran er opplyst å vere frå 2021.

Ved kontroll i sluk er det registrert membran ført under klemring. Det er registrert ein mindre skade i form av ein knekt del på klemringa. Membran ligg synleg korrekt plassert under klemring, og det er ikkje registrert teikn til laus membran eller manglande klemming ved synfaring.

Det vert likevel gjort merksam på at klemring er ein viktig del av tettinga rundt sluk. Ifølgje fagleg vurdering frå leverandør av membransystem kan skade på klemring potensielt påverke funksjonen, då klemringa er utforma for å sikre jamn klemming av membranen mot sluket. Omfanget av eventuell påverknad er vanskeleg å fastslå utan vidare testing.

Det er ikkje utført hulltaking grunna manglande tilkomst. Kjøkkeninnreiing og kvitevarer er plassert slik at det ikkje er praktisk mogleg å etablere kontrollpunkt i tilknytning til dusjsona. Underteikna vurderer det som uheldig å bore i område utan fuktbelastning, då dette kan gje eit misvisande bilete av tilstanden. Det er på denne bakgrunn ikkje gjennomført fuktkontroll med fuktmåleverktøy. Overflatemåling på romsida, der det er tilgang, kan dessutan gi usikre utslag då målinga ikkje seier noko om eventuell fukt bak tettesjiktet.

Badet er renovert i 2021 og er 5 år gammalt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå 2021 av typen HTH med i hovudsak slette frontar med spilefrontar på kjøkkenøy. Benkeplate i stein. Det er integrerte kvitevarer beståande av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og venskap. Koketopp er plassert i kjøkkenøy med ventilator og avtrekk via kolfilter.

Vanninstallasjon er frå byggeår.

Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fuktskjolder på golv. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller øvrige vassinstallasjonar. Trykk i kran og avrenning frå avløp er kontrollert og vurdert som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert teikn til fukt eller råte i tilgjengelege nabokonstruksjonar.

Kjøkkenet framstår i god stand på synfaringsdagen med registrert normal bruksslitasje.

Merknader: Avtrekk frå kjøkkenventilator skjer via kolfilter, som resirkulerer lufta og ikkje fører fuktig luft direkte ut av bustaden. Det er elles etablert mekanisk avtrekk i bustaden, inkludert ventil på kjøkken, noko som bidreg til transport av fuktig luft ut av eininga. Løysinga vert samla sett vurdert som tilfredsstillande, under føresetnad av at kolfilter i kjøkkenventilator vert reingjort og/eller skifta jamleg.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Bustaden har ikkje eigne spesialrom som teknisk rom, rom under terreng eller separat toalettrom.

Andre rom som ikkje er særskilt omtalte elles i rapporten, vart oppgraderte i 2021 med nymala overflater på tak og vegg, samt nytt golv.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil kunne vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. Veggjar kan ha teikn til bruksslitasje, som mindre hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg kunne ha normal bruksslitasje, herunder misfarging, riper og mindre ujamnheiter som følgje av møblement og dagleg bruk. Noko knirk i golv er registrert. Det kan verka sjenerande, men påfører ikkje bygningskroppen noko form for skade.

Slike forhold vert vurderte som normale og er ikkje å rekne som feil eller manglar.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge er av typen 2-lags isolerglas frå byggeår.

Det er ikkje påvist punkterte glas på synfaringsdagen. Punktering kan likevel kome til syne under andre klimatiske forhold, og kan difor ikkje heilt utelukkast.

Det er registrert luftlekkasjar rundt vindauger. Dette vurderast å ha samband med eldre byggemåte og manglande eller redusert tetting rundt karm. Vindauge på fasadar utan takoverbygg er generelt meir utsette for vêr- og fuktbelastning.

Det er ikkje registrert direkte skadar på vindauger eller ytterdører, men alder og normal slitasje er synleg. Eitt opningsvindauger i stove let seg ikkje opne, truleg som følgje av overmaling. Dette vert vurdert som ein funksjonssvikt.

Med bakgrunn i alder, registrerte luftlekkasjar og redusert funksjon vert det anbefalt å vurdere utskifting av vindauger for å oppnå betre luft- og vann-tetting samt betre isolasjonsverdi. Gjer merksam på at utskifting av vindauger normalt er sameiga sitt ansvar og vil ha påverknad på fellesutgifter.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert markterrasse mot sør med utgang frå stove.

Terrassen er oppført med betongheller lagt direkte på grunnen. Då konstruksjonen ligg på terreng, er det ikkje registrert tettesjikt under dekke.

Terrassen var snødekt på synfaringsdagen, og overflata var difor ikkje fullt ut tilgjengeleg for kontroll. Ujamnheiter i dekke kan ikkje utelukkast.

Det er registrert oppkant med beslag under skyvedør/vegg, noko som bidreg til å hindre vassinntrenging mot konstruksjonen.

Samla sett er terrassen vurdert til "TG ikkje undersøkt" grunna snødekke, men terrassen framstår som ein enkel konstruksjon med avgrensa risiko, utover eventuelle ujamnheiter i dekke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VANNRØYR:

Vassinstallasjonen er frå byggeår. Anlegget er utført som røyr-i-røyr-system med fordelarskap plassert på bad.

Hovudstoppekran er lokalisert i skap og vart funksjonstesta utan registrerte avvik.

Røyrføringar er i hovudsak skjulte i konstruksjon, med unntak av tilkoplingar under vask og i fordelarskap. Dette medfører avgrensa inspeksjonsmoglegheit. Med bakgrunn i alder og synlege forhold vert anlegget ikkje vurdert som utgått på dato.

I fordelarskap er det etablert avløp for lekkasjevatt. Løysinga framstår ikkje heilt optimal, då det er risiko for at lekkasjevatt kan spreie seg i delar av skapet før det vert leia til avløp. Det vert anbefalt å rydde og tilretteleggje botn av skapet slik at lekkasjevatt uhindra kan renne mot avløp, samt å montere fuktfølar i botn av skapet for tidleg varsling ved eventuell lekkasje.

AVLØPSRØYR:

Avløpsrør er i hovudsak skjulte, med unntak av synlege røyrføringar under vask. Eventuelle stakeluker er ikkje kjent. Staking kan normalt gjennomførast via toalett, sluk eller anna sanitærutstyr. Lufting av avløpssystemet er ikkje dokumentert, men vert vurdert å vere felles for bygget.

Med bakgrunn i alder og registrerte forhold vert avløpsrør ikkje vurderte som utgått på dato.

WC:

Det er montert vegghengt WC med innebygd sistene. Ifølgje opplysningar frå røyrleggjar er det nytta sistene med sealingbag som lekkasjesikring rundt innbygginga (opplyst over telefon).

Ved denne løysinga vil eventuell lekkasje normalt bli leia ut og synleggjort bak toalettskåla. Det er registrert dreneringsmoglegheit bak toalettskåla.

Inspeksjonsmoglegheita er avgrensa til tilkomst via demontering av trykkplate. Tilkomst frå baksida er hindra av kjøkkeninnreiing på motstående side av vegg. Dokumentasjon på utført arbeid er ikkje framlagt.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvassberedar av typen OSO S 200 (2 kW). Produksjonsdato 03.06.2021.

Det er ikkje påvist avdrypp, lekkasje eller fuktskjolder ved synfaring.

Bereider er plassert på golv på bad med sluk i rommet, noko som fungerer som lekkasjesikring ved eventuell svikt. Plassering vert vurdert som tilfredsstillande.

Merknader:

Bustaden er tilkople felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk i leilegheita. Anlegget er frå byggeår. I samband med ombygging av kjøkken i 2021 vart det montert ekstern motor i leilegheita, tilkople det felles anlegget. Regulering som tidlegare var integrert i kjøkkenventilator er omgjort til eigen brytar plassert i gang. Det er mekanisk avtrekk frå kjøkken, to ventilator på bad og ein ventil i bod. Tilførsel av friskluft skjer via spalteventilar i vindaug som igjen vert fordelt til forskjellige rom via spalter under dørbled.

Det er ukjent når anlegget sist vart inspisert, reingjort eller eventuelt fornya. Ventilasjonsanlegget er ikkje funksjonstesta utover enkel kontroll av luftbevegelse ved ventilator. Ventilasjonsaggregat er normalt under burettslaget ansvar. Den eksisterande ventilasjonsløyninga er vurdert til TG1 etter dagens bruksmønster og konstruksjon mtp. lufttettheit. Endringar i bruk, som auka personbelastning eller endra romfunksjon, kan medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde tilfredsstillande inneklime og redusere risiko for fukt. Eventuell oppgradering av vindaug og/eller ytterveggar med betre vindtetting kan påverke naturleg lufttilførsel. Det må i så fall sikrast at tilstrekkeleg tilførsel av friskluft vert ivareteken.

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 underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafør 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 kontrollere skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg med opprinnelse frå byggeår, med oppgraderingar gjort i 2021. Samsvarserklæring er framlagt, men den er ikkje fullstendig med beskrivingar og underskrift. El. Anlegg: Sikringskap plassert i gang. Visuelt kontrollert utan registrerte avvik. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein 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 rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

MERKNADER:

- Det er opplyst at det er utført endringar av elektrisk anlegg etter byggeår. Samsvarserklæring er framlagt, men samsvarserklæringa er ufullstendig. Den manglar beskrivingar og underskrift av godkjent installatør. Det er dog framlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2022, utan avvik.
- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsyn) dei siste fem åra.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:**TEIKNINGAR/FERDIGATTEST**

- Det er framlagt mellombels bruksløyve og ferdigattest på bustadblokka.

- Det er framlagt teikningar av bustaden. Teikning syner at delevegg ved kjøkken er fjerna til fordel for åpen kjøkkenløsning.

TILSTANDSGRADER

Ved TG2 og TG3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er konkret beskriven ved slike forhold, gjeld følgjande underliggjande tekst:

«Meirskadar på andre bygningsdelar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.»

Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må det leggjast til grunn at meirskadar kan oppstå som følge av forholdet og tiltak må gjennomførast. Føreslåtte tiltak er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. I enkelte tilfelle kan det vere behov for nærare undersøkingar før endeleg løysing eller omfang av tiltak kan fastsetjast.

TG2 – Merknad / moderat avvik

TG2 inneber at det er registrert avvik eller forhold som kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skade dersom dei ikkje vert følgde opp.

Det er normalt ikkje tale om akutte eller alvorlege skadar, men kjøpar må rekne med vedlikehald eller utbetring innan ein rimeleg tidshorisont.

Manglande oppfølging kan over tid føre til fuktskadar, svekking av konstruksjon eller meir omfattande tiltak .

TG3 – Vesentleg avvik / alvorleg tilstand

TG3 inneber at det er påvist vesentlege avvik eller skade som krev utbetring eller utskifting.

Tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Føreslåtte tiltak er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. I enkelte tilfelle kan det vere behov for nærare undersøkingar før endeleg løysing eller omfang av tiltak kan fastsetjast. Dersom forholdet ikkje vert handtert, kan det føre til alvorleg forringing av bygningen, betydelege kostnader eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN**Røykvarslar:**

Alle bustader skal ha røykvarslar eller brannalarmanlegg. Kravet er minimum éin røykvarslar i kvar etasje. Røykvarslar skal vere plassert i himling og i eigna område for tidleg oppdaging av brann.

I denne bustaden er det: (Likt i begge bueiningar)

Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr i form av husbrannslange eller brannslukkingsapparat (skum eller pulver).

Skumapparat skal vere minimum 6 liter dersom dette er einaste slukkeutstyr. Pulverapparat skal vere minimum 6 kg dersom dette er einaste slukkeutstyr. Det vert anbefalt slukkeutstyr i kvar etasje.

I denne bustaden er det: (likt i begge bueiningar)

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk****Årsak:**

Mindre mekanisk skade på klemring i sluk. Skaden kan ha oppstått ved montering eller ved seinare handtering i samband med reinhald eller vedlikehald av sluket.

Risiko:

Klemring er ein viktig del av tettinga mellom membran og sluk. Skade på klemring kan redusere klemminga av membranen og dermed påverke tettleiken rundt sluket. Omfanget av eventuell påverknad er vanskeleg å fastslå utan nærare testing.

Konsekvens:

Dersom klemminga av membranen vert redusert, kan det oppstå lekkasje ved sluk. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging og skade i konstruksjonen rundt sluket.

Tiltak:

Det kan vurderast nærare kontroll av tetting rundt sluket, til dømes ved belastningstest av sluket. Eventuell demontering av klemring bør utførast av fagperson, då membranen kan henge fast i klemringa og det normalt vil vere behov for ny pakning ved demontering.

4.1 Vinduer og ytterdører**Årsak:**

Alder på vindaug frå byggeår, kombinert med eldre byggemåte med avgrensa tetting rundt karm. Registrert overmaling har ført til redusert funksjon på eitt opningsvindaug.

Risiko:

Luftlekkasjar kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort. Over tid kan mangelfull tetting rundt vindaug auka risiko for fuktinntrenging i tilstøytande konstruksjonar, særleg på vêrutsette fasadar.

Konsekvens:

Auka energitap og redusert innek komfort. Ved eventuell vidare forringing kan det oppstå fuktskadar i karm/omramming eller tilstøytande bygningsdelar.

Tiltak:

Det bør gjennomførast jamleg kontroll og normalt vedlikehald så lenge vindauga vert nytta vidare. Utsifting bør påreknast på sikt for å oppnå betre luft- og vass-tetting samt betre isolasjonsverdi. Det vert gjort merksam på at utsifting av vindaug normalt er sameiget sitt ansvar.

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

Avgrensa inspeksjonsmoglegheit av skjulte rørføringar. I tillegg er det registrert ei ikkje optimal løysing for bortleing av lekkasjevatn i fordelarskap.

Risiko:

Ved lekkasje frå røyr-i-røyr-system eller koplingar i fordelarskap kan vatn spreie seg i skapet før det vert leia til avløp. Dette kan medføre at lekkasje ikkje vert oppdaga umiddelbart.

Konsekvens:

Skjult lekkasje kan over tid føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar dersom forholdet ikkje vert oppdaga og utbetra tidleg.

Tiltak:

Det vert anbefalt å rydde og tilretteleggje botn av fordelarskap slik at lekkasjevatn uhindra kan leiast til avløp. Montering av lekkasjesensor i fordelarskap kan vere eit tiltak for tidleg varsling ved eventuell lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3: