

Rekkehus
Bordalsvegen 30
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 04/05/2025

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:192, Bnr: 122
Hjemmelshaver:	Bjarte Koland Eide og Silje Koland Eide
Seksjonsnr:	1
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	148 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg veg til felles tomt
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Fremtid (eigen husforsikring pr. seksjon)
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	2009

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

30.04.2025

UTVENDIG:

- Det er ikke utført befarings på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.
 - Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere.
- Bustaden har ikkje rom under terreng og vil ikkje verta påverka i stor grad av tilstanden på drenering.

VÊR:

- Opphald på synfaringdagen.

Forutsetninger:

INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.
- Det er ikkje flytta på tunge møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå undertekna sin beskriving.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

Oppdragsgiver:

Bjarte Koland Eide

Tilstede under befaringsdagen:

Bjarte Koland Eide og Silje Koland Eide

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomtestorleik for aktuell seksjon er 148kvm. Dette er uteoppholdsareal som tilhøyrer seksjonen. Det er i tillegg felles tomt der bustaden er plassert, tun og garasje. Samla areal for felles tomt med fellesareal er 664kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Sentrumsnær tomt i flatt terreng. Opparbeida uteområde med terrasse og grøntareal. Parkering i på fellsromåde. Fast parkering i garasjeanlegg.

Tett bebyggelse i området.

Offentleg tilkomstveg like ved tomte. Kort veg til kollektivtransport, daglegvarehandel, bensinstasjon mm.

Risikorapport frå Propcloud.no syner:

- Bustaden ligg i gul sone for "Støykartlegging veg etter t-1442".
- Bustaden er plassert i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon. Det er ikkje framlagt informasjon om eventuelle radonmålingar. Fysisk måling er anbefalt.

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

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus med byggeår frå 2009.

Bygget framstår i god stand med gode kvalitetar og godt utført vedlikehald.

Balansert ventilasjon, luft til luft varmpumpe, vedovn. Kjøkken med integrerte kvitevarer. Generelt lite slitaser er registrert. Normal bruksslitasje og elde er å sjå på som normalt.

Markplate i betong. Grunnmurar i betong kledd med steninplater. Vidare er veggjar oppført med tradisjonelt bindingsverk. Veggjar fylt med isolasjon før vindtetting og utlekting for liggande trekledning. Vindauger av 2-lags isolerglass med utvendig belisting og vannstokkeslag.

Taket er av typen saltak Taket er tekka med takstein. Undertak av asfaltimpregnerte sutaksplater. Kaldtloft med lufting.

Terrasse på vestsida av bustaden. Oppført med bjelkelag på søyler før terrassebord som terrassedekke.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/revirent. 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, inneklimate, inndeling av rom osv. er annleis 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.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen 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 i entre, toalettrom og på bad.
- Luft til luft varmepumpe i stova.
- Vedomn i stova.

SORSTEIN/PIPELØP/ILDSTED:

Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten.

Revirent opplyser at pipeløp er feia i 2023. Det er ikkje opplyst om fyringsforbud, merknader eller liknande på pipe/ildsted.

PREMISSER:

Takkonstruksjon og utlufing vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

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.

Sjølvs om takstmannen analyserer 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 revirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eignerklæringsskjema utfylt av revirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

- Eignerklæringsskjema utfylt av revirent.
- Spørjeskjema utfylt av revirent.
- Teikningar

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

Gjennomgåande lik standard på overflater i oppholdsrom.

I hovudsak gips i tak og på vegg. Laminat på golv. Fliser i entre/gang.

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

I bod (vaskerom) er det gips i tak og på vegg. Belegg på golv.

På toalettrom er det gips i tak, baderomsplater på vegg og fliser på golv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**TOALETTROM:**

Toalettrom vert ikkje definert som våtrom. Det er montert innebygd sisterner i toalettrom, utan noko form for lekkasjesikring. Lekkasjesikring i rom med vanninstallasjon utan sluk eller vanntette overflater var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet. Underteikna vil på generelt grunnlag anbefala å montera automatisk lekkasjestopp ved sisterner for å sikre avstenging av vatn ved eventuell lekkasje. Ved eventuell lekkasje i rom er konsekvensen at fukt trekker inn i konstruksjonen og eventuelt tilstøytande rom.

BOD I 2. ETASJE:

Bod i 2. etasje er i dag nytta som vaskerom. Underteikna har vurdert rommet som bod, då det er dette som er opplyst i teikningar. Ved eventuell endring frå tilleggsdel til hovuddel må dette søkast til kommunen. Samt må bod byggast om, så det er ihht. teknisk forskrift ift. våtrom. Dette mtp. fall på golv, tettesjikt osv.

OVERFLATER:

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

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 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 ujamnheit og skeivheit i etasjeskille. Det er og registrert knirk 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 ang. gjeldande 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.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar deltok under synfaringa med moglegheit for å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Nytt laminatgolv og store deler av overflater er malt i november 2023.
- Luft til luft varmepumpe montert 2024.
- Noko elektrisk arbeid utført i forbindelse med montering av varmepumpe 2024.
- Utvendig bod er bygd på i 2024.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	55	0	0	0	52	3
1. etasje	55	0	0	36	55	0
SUM BYGNING	110	0	0	36	107	3
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje (frittstående bod)	0	10	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	10	0	0	-	-
SUM BRA	10					

BRA-i:**2. ETASJE:**

Soverom - 17,7kvm med 2,27m - 2,40m takhøgd.

Bod - 3,1kvm med 2,41m takhøgd.

Bad - 4,4,kvm med 2,38m takhøgd.

Gang - 7,7kvm med 2,40m takhøgd. (3,6kvm er opptatt av trapp)

Soverom - 9,6kvm med 2,27m - 2,40m takhøgd.

Soverom - 10,2kvm med 2,27m - 2,40m takhøgd.

1. ETASJE:

Entre - 7,5kvm med 2,40m takhøgd.

Toalett - 3,3kvm med 2,39m takhøgd.

Kjøkken - 21,1kvm med 2,39m takhøgd.

Stova - 20,9kvm med 2,39m takhøgd.

BRA-e:**UTVENDIG BOD:**

Bod - 10kvm.

MERKNADER OM AREAL:

Andre areal:

Kaldt loft - ikkje målbart areal. Golvareal er målt til ca. 6kvm.

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden. Ca. 3,6kvm er opptatt av trapp i begge etasjar.

Garasje-/carportbygg er oppført på fellesareal.

Underteikna er informert om aktuell seksjon disponerer ein del av garasjen/carport. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Biloppstillingsplass er målt til 2,78m x 5,4m. Totalt 15kvm. Innkøyringshøgde er målt til ca. 2,15m takhøgde.

I 2. etasje er det rom som på synfaringsdagen vert nytta som vaskerom. Ihht. framlagte teikningar er rommet definert som bod. Det er søknadspliktig ved endring av rom frå tilleggsdel til hovuddel. Rom er i denne rapporten definert som bod.

Areal er henta frå teikningar frå byggeår samt oppmåling. 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.

Definisjon av P-rom og S-rom er henta frå godkjente teikningar, 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.

GARASJE / UTHUS:**UTVENDIG BOD:**

Det er oppført utvendig bod på tomte, som tilhører seksjonen.

Boden er oppført med støypt plate og grunnmur. Vidare oppført med ytterveggar i bindingsverk med liggande trekledning utvendig.

Taket er av typen saltak tekka med takstein som yttertak. Asfaltimpregnerte sutaksplater som undertak. Boden er ikkje isolert.

Det er registrert at grunnmassar under grunnmursplata på sør-austleg hjørna er byrja å løysna og siga. Hjørna heng noko i lufta. Elles framstår boden i generelt god stand. Anbefalar å montera vannstokkeslag over dør.

GARASJE:

Felles garasjebygg.

Garasje er oppført med støypt plate og grunnmurar. Vidare oppført med ytterveggar i bindingsverk med liggande trekledning utvendig. Taket er av typen saltak tekka med takstein som yttertak. Asfaltimpregnerte sutaksplater som undertak. Garasjen er ikkje isolert. Det er ikkje montert garasjeport i bygget.

I fronten på garasje er det vegg mellom kvar innkøyring til garasje. Vegg er ført heilt ned til bakkanivå utan grunnmur. Det er registrert noko fuktskjolder, svertesopp, fuktig gipsplater ol. Ved fuktmåling er det målt 39 vektprosent fukt. Dette er skadelig fukt og kan utviklast til råteskader. Anbefalar å etablere grunnmur i betong og heve vegg minimum 30cm over terreng. Garasjeanlegg står på fellesareal og må utførast i samarbeid med resterande seksjonseigara. Det er og registrert noko som kan likna på svertesopp på overflater innvendig i garasjeanlegg.

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**

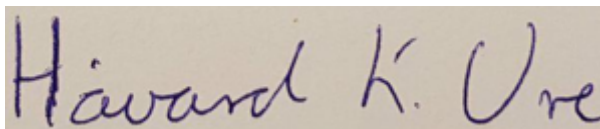
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

04/05/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Byggegrunn:

Tomta er truleg opparbeida med tilkøyrde massar.

Det er ikkje foretatt grunnundersøking. Vidare grunnforhold er ikkje kjent.

Fundamenter:

Fundament, søyler og pilarer er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei skjult ligg under terreng.

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i generelt grei stand. Det er ikkje registrert feil og manglar så langt det let seg kontrollera.

Drenering:

Dreneringa er truleg av drenerande massar i byggegrunnen. Dreneringsrør for overflatevatn og takvatn rundt bustaden.

Bygget har ikkje rom under terreng. Med drenerande massar i byggegropa, vil det vera naturleg avrenning frå tomta.

Tilstandsgrad i dette punktet er vurdert med bakgrunn i byggeår og tilgjengelig informasjon. Det var ingen teikn til feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over ein avstand på minst 3 m fra vegg. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn»

Underteikna har ikkje utført målingar i heile husets omkrets. Ved visuell kontroll, tilstand og mtp. at det ikkje er rom under terreng vurderar underteikna terrengforholda til å vera tilstrekkelig.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Yttervegg oppbygd med tradisjonelt bindingsverk i trevirke.

Konstruksjonen er kledd med liggande trekledning. Då vegg er kledd gjer det noko begrensa tilgang for kontroll av yttervegganes konstruksjon.

Veggane er visuelt kontrollerer utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar.

Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte stader, som nedekant på kledning og rundt vindauger. Kledning framstår generelt i god stand på synfaringsdagen.

Gjer merksam på at kledningen nokre stader har ein avstand til terreng som er mindre enn anbefalt i sintef byggforsk. Forkorta levetid på kledning kan ikkje utelukkast.

Generelt sett er utvendig trekledning ein risikoutsatt bygningsdel mtp. på klimatiske forhold. Trekledning er ein bygningsdel som har behov for jamnleg vedlikehald.

Lufting/ventilering bak kledning er registrert via spalter mellom kledningsborda og vindtetting i nedekant på vegg.

Vidare opp på vegg er ikkje lufting mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Museband er montert bak kledning. Museband er kontrollert på tilfeldig utvalte stader. Det vart ikkje registrert avvik.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

VINDAUGER:

Vindauger av typen 2-lags isolerglass montert i malt trekarm. Produksjonsår 2008. Vindauger framstår i god stand på synfaringdagen. Utfør jamnleg vedlikehald som justering og smøring.

Utvendig er vindauger er lista rundt med vannstokk i underkant og overkant av vindauga. Nødvendige beslag er påmontert vannstokk. Vindauger framstår i normal stand i forhold til alder.

YTTERDØRER:

Ytterdører er isolert dør med malt laminat overflate. Døra er frå byggeår.

Døra framstår i normal stand i forhold til alder.

Balkongdør til terrasse i 1. etasje.

Glasfelt med 2-lags isolerglass i balkongdører.

Balkongdører framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på synfaringdagen og taksmannens skjønnsmessige vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med betongtakstein. Undertak av typen asfaltimpregnert sutaksplater. Utvendig er tak kontrollert frå bakkeplan grunna sikkerheitsmessige årsaker. Takkonstruksjonen verkar å vere i god stand. Det er ingen teikn til synleg svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å vera normalt. Utvendig er det registrert spalter i underkassingsbord for tilførsel av luft til takkonstruksjonen. På kaldt loft er det registrert luftespalter ved yttervegg. Klima på loft verkar greit på synfaringdagen. Takkonstruksjonen framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2009

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Taket er kun besiktiga fra bakkenivå utvendig og delvis på kaldt loft innvendig. Det er ikkje sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon frå bakkenivå medfører begrensing i undersøkinga. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft/innvendig tak og taksmannens skjønnsmessige vurdering.

Undertak er frå byggeår. Asfaltimpregnerte sutaksplater er registrert på kaldtloft.

Med bakgrunn i alder og observasjonar gjort på synfaringa verkar taktekkinga å vera i god stand.

Skjulte feil og manglar kan alikevill ikkje utelukkast.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldt loft med tilgang frå isolert loftsluke i 2. etasje.

Deler av kaldt loft har gangbart golv. Bjelkelag mellom 2. etasje og loft er isolert.

Tilgjengelig kaldt loft, takkonstruksjon og takteking er visuelt kontrollert frå gangbart golv.

Bygningsdelane framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse på vest-sida av bustaden.

Oppbygd med trebjelkelag truleg forankra til vegg med understøtting mot mark. Konstruksjonen verkar stabil på synfaringsdagen.

Impregnerte terrassebord. Terrassebord har behov for noko vedlikehald. Vask og overflatebehandling.

Elles framstår terrassen i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Gips i tak. Fliser på vegg og golv.

Overflater framstår i generelt grei stand. Det er registrert nokre hull frå tidlegare dusjarmatur. Skruer gjennom fliser kan og punktere bakenforliggende membran. Det er og montert stikkontakt i våtsone for dusj.

Det er i dag nytta dusjkabinett i dusjsone. Underteikna vil anbefala vidare bruk av dusjkabinett for å sikre at det ikkje oppstår lekkasjar eller fukt i stikkontakt.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på golv. Overflate golv framstår i generelt grei stand.

Det er registrert eit hakk i ei flis i området ved servant.

Det er målt generelt fall på mot sluk. Noko flatt i området ved dør. Fall på golv er målt å ikkje vera ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Ved manglande fall på golv kan i ytterste konsekvens fukt renna mot dør og tilstøytande rom.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

Membran frå byggeår.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Membran har oppnådd ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Membranen kan bli stiv eller sprø med åra, noko som gjer den meir utsett for sprekker. Kontinuerleg eksponering for vatn kan føre til nedbryting av materialet og redusert motstand mot lekkasje.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom i området ved dusjsone. Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen. Det er nytta dusjkabinett til dusjing pr.dd. Underteikna vil anbefala å fortsetta å nytta dusjkabinett.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

Kjøkken med profilerte frontar og laminat benkeplate.

Skuffer og skap i over- og underskap. Integrerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Ventilator over koketopp. Avtrekk direkte til friluft.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås. Kontroller jamnleg etter lekkasje og utfør tiltak ved behov. Dette går under normalt vedlikehald. Det er registrert gjennomføring for utekran under kjøkkenbenk. Framstår i god stand på synfaringsdagen.

Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Kjøkken framstår i normal stand i forhold til alder. Normal bruksslitasje er registrert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Vatn- og avløpsrør er kontrollert så langt det let seg gjera. Rør i rør for vanninstallasjonar og plast til avløpsrør. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på arbeid med vatn- og avløpsinstallasjon.

Skjulte rør og installasjonar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i denne type rapport.

Vannrør av typen rør i rør med fordelarkolbe plassert i skap i bod (vaskerom i 2. etasje). Det er ingen kursforteikning på vannrøya.

Avløpsrør av plast som ligg skjult. Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Toalett er av typen veggghengt med innebygd systerne i vegg. På veggghengt toalett var det ingen synleg dreinsåpning/spalteåpning der eventuell lekkasje vil verta registrert.

Om toalett ikkje har innebygd dreinsløyse, bør det etableres dreinsåpning. Dette gjeld toalett på bad i 2. etasje og toalett på toalettrom i 1. etasje. I tillegg vil underteikna anbefala å montera automatisk lekkasjestopp ved toalett i toalettrom i 1. etasje. Dette for å sikre tidleg avstenging av vatn ved eventuell lekkasje frå systerne. Lufting av avløpsrør er ikkje tilgjengelig for kontroll. Det er ikkje opplyst om problemar med vakuum i avløpsanlegg.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Levetida på ein varmtvassberedar varierer avhengig av faktorar som kvaliteten på produktet, bruken, vedlikehaldet, og vasskvaliteten i området. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år, men dette kan variere. Regelmessig vedlikehald, som inspeksjon av trykkventil, fjerning av sediment og kontroll av anoden, kan vere avgjerande for å unngå skadar og forlenge levetida.

Aktuell beredar er 17 år gamal og har ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Lekkasjar, kortslutning ol. kan vera ein konsekvens av alder. Nødvendig utskifting av VVB i nærare framtid kan ikkje utelukkast.

Merknader: Bereder er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om beredere med 1,5kW effekt skal ha fast straumtilkopling. Varmtvassberedarar trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk.

Aggregat er plassert på kaldt loft. Ventilasjonsanlegg er ikke inspisert siden byggeår. Kanalar og anlegg kan med fordel inspiserast med jamne mellomrom. Normal serviceintervall på aggregat er årleg og kanalar ca. kvart 5. år. Filterskift 1-2 gonger i året. Rekvirent opplyser at filter er skifta i april 2025.

Avtrekkssystemer på bad, toalettrom og kjøkken. Tilførsel av luft på soverom og stova. Spalte under dørblad på innerdører for gjennomstrøming av luft mellom rom.

Eigen ventilator på kjøkken for avtrekk direkte til friluft.

Gjer merksam på at løysinga som er utført i aktuell bustad er ein del enklare enn dei løysingar som er krav om i dag. Bod i 2. etasje, i dag nytta som vaskerom, har ingen form for avtrekk.

På kaldt loft er det isolerte kanalar. Det er registrert kanalar som er isolert, men deler av kanalar manglar dampsperr.

Manglande dampsperr gjer at det kan oppstå kondens i røyr som igjen kan gje skader på røyr og anlegg. Det er ikke registrert kondensskader på synfaringsdagen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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 frå 2009.

El. Anlegg: I bustaden er det eit sikringskap i entre med automatsikringar.

Sikringnr. 15 og 16 er ikkje merka i el-tavla.

Sikringsskapa er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

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

Det er framlagt samsvarserklæring på utført arbeid med installering av varmepumpe i 2024.

"Ny 15a kurs for varmepumpe. Splitte kurs for garasje og soverom. Garasje og utebod er på samme kurs, 10A med 1.5mm². kabling til garasje er ikkje mulig å trekke om."

Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt.

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

Branntekniske forhold:

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

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: På bad i 2. etasje er det montert stikkontakt i dusjsone. Ved å eventuelt fjerne dusjkabinett vert stikkontakt eksponert for vannsprut.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rekvirent opplyser om utvendig bod er tilbygd ca. 4kvm i 2024. Tilbygget er ikkje byggemeldt til kommunen.

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".

Underteikna har ikkje kontrollert om det finnast offentligrettslige pålegg frå kommunen. Det er ikkje kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar 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 betyding for bustaden, oppmodast eigar/selgar til å underretta om forholdene til takstmann og oppdatere 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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i behov for generelt vedlikehald. Utfør vedlikehald for å hindre eventuelle meirskader.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generelle elde og slitasje. Samt registrert hull i fliser etter tidlegare dusjarmatur og montert stikkontakt i dusjsone. Tilstand på membran bak skruer er ukjent
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på overflater. Fall på golv er ikkje ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Ved manglande fall på golv kan i ytterste konsekvens fukt renna mot dør og tilstøytande rom
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i alder på membran/tettesjikt. Membranen kan bli stiv eller sprø med åra, noko som gjer den meir utsett for sprekkar. Kontinuerleg eksponering for vatn kan føre til nedbryting av materialet og redusert motstand mot lekkasje
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande kursforteikning på vannledningar. Samt manglande dreneringsløyser på innebygd systerne. Ved lekkasje i innebygd systerne skal lekkasjen verta synleggjort. Om det ikkje skjer vil fukt verta liggande i konstruksjonen og kan forårsake skader.
10.2	Varmtvannsbereder
	Punktet er vurdert til T2 med bakgrunn i alder. Aktuell beredar er 17 år gamal og har ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Lekkasjar, kortslutning ol. kan vera ein konsekvens av alder. Utsifting av VVB i nærare framtid kan ikkje utelukkast.
10.5	Ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande damperr på ventilasjonskanalar på kaldt loft. Manglande damperr gjer at det kan oppstå kondens i røyr som igjen kan gje skader på røyr og anlegg.