

Vertikaldelt tomannsbustad
Gjernesvegen 28A
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 05/11/2025

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:193, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Andreas Lid Tangerås
Seksjonsnr:	1
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	316 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Området er regulert for bustad
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	2024

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

31.10.2025

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:

- Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

INNVENDIG

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

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Andreas Lid Tangerås

Tilstede under befaringen:

Nøkkelbefaring. Kun takstmann til stades.

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 316kvm. Det er i tillegg eit areal på 70kvm som er felleseigd med Gjernesvegen 28B. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

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. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg. (Ligg nær raud sone støynivå 65dB eller høgare)
- Aktsomheitsområder for flom.
- Aktsomheitsområde 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.

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

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført som del av ein vertikaldelt tomannsbustad over to plan, ferdigstilt i 2024.

Byggverket er fundamentert på støypt betongplate på mark med isolasjon under.

Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre, isolert med mineralull, og utvendig kledd med ståande trekledning som er beisa i moderne grå tone.

Etasjeskilje er utført som trebjelkelag, og takkonstruksjonen er saltak i tre med undertak og stålplater som hovudtekkning.

Vindauge og dører har rammer av tre med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags energiglas.

Ytterdør er fabrikk malt, isolert dør med tettelist og moderne beslag.

Terrassedør og store vindusflater gir gode lysforhold.

Innvendige flater har gipsvegger og -himlingar som er sparkla og måla, og laminatgolv i opphaldsrom.

Våtrom har fliser på golv og veggar.

Kjøkken er moderne innreiing med integrerte kvitevarer og ventilator over platetopp.

Bustaden har pipe og moderne vedovn i stova.

Teknisk rom inneheld fordelarskap for vatn, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

På eigedomen er det oppført carport med integrert bod, fundamentert på støpt plate. Konstruksjon i tre med flatt tak og papp-/membrantekking. Utførselen harmonerer med bustaden.

Byggjemetode og materialval vurderast å vere i samsvar med TEK17 og normal god byggeskikk for byggeåret.

Det er ikkje registrert synlege avvik eller teikn til utføringsfeil.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell synfaring, holtaking, målingar med nødvendig utstyr samt informasjon frå heimelshavar/rekvirent.

Bygningsdelar som er utsette for normal slitasje har vanlegvis ei levetid mellom 15–40 år.

Eigedomen framstår som eit moderne bygg oppført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter frå oppføringstidspunktet.

Konstruksjonar, tekniske anlegg og overflater har avgrensa alder, og det er ikkje registrert feil eller manglar som krev strakstiltak.

Eventuelle merknader knytter seg i hovudsak til mindre avvik frå tekniske forskrifter og normal bruksslitasje.

Bygget er vurdert å vere i god stand sett opp mot dagens standard, og tilstanden er som forventa ut frå alder. Det må likevel påreknast at

bygningsdelar og installasjonar som er utsette for normal slitasje har ei avgrensa levetid, og at behovet for vedlikehald vil auke etter kvart.

Samla sett vert eigedomen vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Eventuelle avvik vurdert til TG2/TG3 er oppsummerte bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedomn i stova i 1. etasje

- Varmekabel i heile 1. etasje og bad i 2. etasje

PARKERING:

Bustaden har rett til 2 parkeringsplassar inkludert carport. Det er opplyst at det er lagt opp straum til elbil-ladar, men det er ikkje montert ladeboks.

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.

Sjølvsagt om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befarar 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.

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. Sjølvsagt om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. 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, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Endring som er registrert er:

- Kott under trapp i 1. etasje er ikkje etablert.

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.

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. 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 opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

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

Innvendige overflater består i hovudsak av gipsplater på vegg og himlingar som er sparkla og måla.

Golvflater er lagt med parkett.

Våtrom:

Bad/vaskerom/teknisk rom (1. etasje): Fliser på golv og vegg, med unntak av éin vegg som har gips.

Bad (2. etasje): Fliser på både golv og vegg.

Overflatene framstår som nye og med normal utførsel for bustad oppført i 2024. Ingen synlege skadar eller avvik utover det som vert rekna som normalt, vart registrert ved visuell kontroll.

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. Vegg 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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**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 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. I aktuell bustad er det utlevert teikningar som syner at det prosjektert brannvegg mellom bueiningane. Utover framlagte teikningar har ikkje underteikna vurdert utføringa.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke 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 ikkje opplyst eller observert vesentlege endringar eller oppgraderingar etter byggeår.

Bustaden framstår i hovudsak som oppført, utan teikn til større endra planløyising, påbygg eller vesentlege utbetringar.

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 måleverdige.

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 m ²	S-Rom m ²
1. etasje	68	0	0	28	68	0
2. etasje	71	0	0	0	69	2
SUM BYGNING	139	0	0	28	137	2
SUM BRA	139					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	0	5	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	5	0	0	-	-
SUM BRA	5					

BRA-i:

1. etasje:

Stova/kjøkken - 38,9kvm med 2,57m takhøgd.

Entre/gang - 13,4kvm med 2,57m takhøgd.

Soverom - 6,7kvm med 2,57m takhøgd.

Vaskerom - 7,8kvm med 2,58m takhøgd.

2. etasje:

Stova - 27,2kvm med 2,22m - 4,35m takhøgd.

Soverom - 15,4kvm med 2,22m - 4,35m takhøgd.

Bod - 2,2kvm med 2,22m - 3,20m takhøgd.

Soverom - 8,8kvm med 2,22m - 3,78m takhøgd.

Soverom - 8,1kvm med 2,22m - 3,90m takhøgd.

Bad - 5,9kvm med 2,24m - 3,27m takhøgd.

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 innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:

Utvendig bod - 4,7kvm med 2,30m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE OG GENERELT:**

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

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

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

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

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Inngangsparti - 1,9kvm.

- Terrasse vest - 14,3kvm.

- Terrasse aust - 12,1kvm.

GARASJE / UTHUS:

På egedomen er det oppført ein frittstående carport med tilknytt bod.

Bygget er oppført med støypt betongplate på mark, søyler og dragarar i tre, samt liggande trekledning som er beisa i same fargetone som bustaden.

Taket er flatt og tekt med sannsynlegvis papp eller anna asfaltbasert membrantekking, og med beslag langs ytterkant.

Bod har ytterveggar med trekledning, og er innvendig uinnreidd med synlege trekonstruksjonar. Dør er glatt isolert dør med fabrikk malt overflate.

Underlag og avrenning framstår tilfredsstillande med fast dekke av asfalt og betong.

Bygget framstår som nytt og utan synlege skadar eller teikn til avvik. Utførselen vurderast å vere i samsvar med byggeår og føremål.

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**

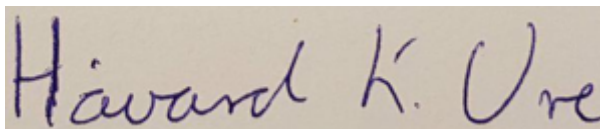
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

05/11/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

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

Bustaden er fundamentert på støpt betongplate på mark med rungmur.

Byggegrunn er ikkje kjent i detalj, men ein legg til grunn at denne er komprimert og opparbeidd i samsvar med prosjekterte grunnforhold.

Synlege deler av grunnmur og plate syner ingen riss, skadar eller teikn til setningar.

Drenering er etablert som del av byggeprosjektet og er føresett utført i samsvar med byggteknisk god praksis. Bustaden har ikkje rom under terreng og vil ikkje verta påverka av dreneringa i same grad som ein bustad med kjellar. Det vart ikkje observert symptom på svikt i drenering.

Bustaden har låg alder, og bygningsdelane vurderast å vere utan synlege avvik.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget rundt bygget er opparbeidd med asfalt og fast dekke, og det er generelt tilfredsstillande fall frå grunnmur slik at overvatn leiar vekk frå konstruksjonen.

Ved nye bustader med asfalt og tilnærma flatt terreng kan det vere enkelte område med mindre fall enn anbefalt, men det er ikkje observert teikn til vassansamling eller fuktpåverknad.

Eigedomen ligg i område som i følge kommunale kartverk er definert som mogleg flomsone, men det vart ikkje registrert fysiske teikn til erosjon eller flomskadar. Dette vert rekna som eit forhold å vere merksam på, ikkje eit avvik ved bygningen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Ytterveggane er oppførte som isolerte bindingsverkskonstruksjonar i tre, med ståande trekledning som er beisa.

Veggar, hjørne og vindusomramming framstår utan synlege skadar, sprekkar eller teikn til råde. Lufting bak kledning er observert i nedekant på vegg, men er ikkje mogleg å kontrollere vidare oppover. Overgangar mot vindauge, dører og gesimsar ser ut til å vera fagmessig utført.

Det er observert at underkant av kledningsborda ikkje er beisa, noko som kan føre til raskare oppsuging av fukt og redusert levetid på kledninga over tid. Dette er ikkje å rekne som større avvik, men det bør følgjast opp med vedlikehald og påføring av beis på snittflater ved framtidig overflatebehandling.

Materialval og utførsel vurderast elles å vere i samsvar med normal byggjeskikk for bustad oppført i 2024.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauga er moderne 3-lags energiglas med aluminiumsbelagd karm/ramme, og ytterdører er isolerte, fabrikkmalte og montert med tette listverk.

Det vart ikkje observert teikn til lekkasje, kondens eller andre feil ved funksjon.

Det er ikkje påvist punkterte glas. Det er ikkje registrert avvik ved beslag, vannbord, omramming, karmar eller ytre tetting.

Vindauga og dører verkar å vera korrekt innplassert i veggkonstruksjonen, med god tetting og fall på vannbrett slik at vatn blir leidd vekk frå konstruksjonen.

Materialval og utførsel vurderast som fagmessig. Overflatene vil krevje normalt vedlikehald over tid, men ingen strakstiltak er nødvendig.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjonen er utført som prefabrikkert sperretak med undertak og tekking av ståltakplater.

Det er ikkje observert svankar eller ujamnheiter i møne, og det er ikkje synlege fuktskadar, råte eller teikn til skadedyr. Gjennomføringar og beslag framstår som tette og fagmessig utførte.

Lufting og ventilering av takkonstruksjonen er ikkje mogleg å kontrollere, då det er ein lukka konstruksjon.

Taket er nytt frå 2024 og har normal forventning om lang levetid ved ordinært vedlikehald. Ingen tiltak vurderast som naudsynte.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Undertaket er frå byggeåret 2024 og består av tett undertak med lufting og lekting under stålpanner. Tekkinga er frå 2024 og framstår tett og fagmessig utført, utan synlege sprekkar, opningar eller teikn til svakheiter. Renner, beslag og gjennomføringar verkar korrekt montert og vurdert som tette. Avrenning frå takflata er god, og det er ikkje registrert svikt i oppheng eller beslag ved visuell kontroll.

Skorstein og tilslutningar er visuelt kontrollert frå bakkeplan og med visuell kontroll innvendig. Det vart ikkje avdekket feil og manglar på synfaringsdagen, men anbefalar å utføre årleg kontroll og normalt vedlikehald.

Taket vurderast som nytt og i normal stand for alder og utføring, utan behov for tiltak utover ordinært vedlikehald.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Verandaene er oppført i trykkimpregnert treverk på fundament med tilhøyrande bjelkelag og terrassebord som toppdekke. Konstruksjonen har tilfredsstillande lufting og framstår generelt som stabil og normalt utført for denne bygningstypen. Det vart ikkje registrert teikn til svikt, råte eller deformasjonar.

Det er ikkje montert beslag i overgang mellom terrassegolv og yttervegg. Løysinga vert vurdert som vanleg, men kan gje noko forkorta levetid på materialar. Så lenge overflater vert haldne ved like og vassavrenninga fungerer som tenkt, vurderast dette ikkje å innebære vesentleg risiko for fuktskade.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom/teknisk

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Veggar keramiske fliser og malte gipsflater i tørrsona. Gipsflater i himling. Utføringa framstår som ryddig og i tråd med byggets alder. Det vart ikkje observert sprekkar, riss eller avvik i fuger eller plateskjøter. Flater er plane og har god visuell kvalitet.

Det vart ikkje registrert bom under fliser, misfarging eller teikn til fuktskade. Balansert ventilasjon med avtrekk i aktuelt rom. Spalte under dørblad for tilførsel av luft til rom.

Ytterdør står i våtsona til dusj og har i utgangspunktet ikkje fuktbestandig materiale, foringar er utført i fuktbestandige materialar. Løysinga vert vurdert som tenleg, gitt korrekt bruk av dusj og normalt vedlikehald.

Rommet framstår som tett og fagmessig oppført med moderne materialval.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Golvflata er lagt med keramiske fliser og vurderast som fagmessig utført. Det vart ikkje observert riss, sprekkar, bom eller misfarging som kan indikere fuktskade. Det vart ikkje observert teikn til bevegelse eller knirk.

Fall mot sluk er målt til å vera tilfredsstillande, med målt høgdeforskjell som ligg innanfor gjeldande toleranse.

Golvflata framstår generelt god stand og utan synlege teikn til avvik.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran og tettesjikt er frå byggeåret. Det er synleg membranutføring i sluk og rundt røyrgjennomføringar, og arbeidet vurderast som fagmessig utført. Sluket er tilgjengeleg og kan reingjerast.

Det vart ikkje observert teikn til feil utførelse, skadeleg fukt eller utettheiter.

Fuktmåling på overflater av flis med underliggende membran er ikkje mogleg, då det ikkje er kjent om eventuell fukt ligg på riktig side av membranen.

Hullboring er ikkje gjennomført, då rekvirent ikkje har godkjent dette, og bustaden er under fem år gamal med dokumentert oppbygging av våtrom. Fuktmåling er ikkje utført grunna same vurdering.

Ingen forhold som gjev grunnlag for merknad utover normal oppfølging.

Merknader:

7.2 Bad 2. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Keramiske fliser på vegg. Gipsflater i himling. Utføringa framstår som ryddig og i tråd med byggets alder. Det vart ikkje observert sprekkar, riss eller avvik i fuger.

Det vart ikkje registrert bom under fliser, misfarging eller teikn til fuktskade. Balansert ventilasjon med avtrekk i aktuelt rom. Spalte under dørblad for tilførsel av luft til rom.

Vindauga er plassert i våtsona til dusj og har karm av treverk. Dette er generelt eit materiale som er sårbart for fukt, og det bør difor følgjast opp med jamnleg kontroll og vedlikehald av overflatebehandling for å førebygga fuktopptak og svelling. Elles er foringar og tetting rundt vindauget utført på ein ryddig måte.

Rommet framstår som tett og fagmessig oppført med moderne materialval.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Golv er belagt med keramiske fliser. Utføringa framstår jamn og fagmessig, utan synlege sprekkar, bom eller misfarging som kan indikere fuktpåverknad.

Det er gjennomført kontroll av fall mot sluk i både dusjsone og øvrige delar av rommet. Fall i dusjsone vurderast som tilfredsstillande, medan det vart registrert flatt golv i området ved dør og mot servant. Rekvisitent opplyser at det skal etablerast oppkant ved dørterskel for å tilfredsstilla krava i teknisk forskrift. Derav er punktet vurdert til TG1. For øvrig framstår overflata heil og utan skadar.

Merknader:**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran og tettesjikt er frå byggeåret. Det er synleg membranutføring i sluk og rundt rørgjennomføringar, og arbeidet vurderast som fagmessig utført. Sluket er tilgjengeleg og kan reingjerast.

Det vart ikkje observert teikn til feil utførelse, skadeleg fukt eller utettheter.

Fuktmåling på overflater av flis med underliggende membran er ikkje mogleg, då det ikkje er kjent om eventuell fukt ligg på riktig side av membranen.

Hullboring er ikkje gjennomført, då rekvisitent ikkje har godkjent dette, og bustaden er under fem år gamal med dokumentert oppbygging av våtrom. Fuktmåling er ikkje utført grunna same vurdering som punkt 7.1.3.

Ingen forhold som gjev grunnlag for merknad utover normal oppfølging.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Kjøkkenet er innreidd med slette, moderne frontar og integrerte kvitevarer. Benkeplater i laminat med nedfelt vask og platetopp. Ventilator er innfelt i overskap med utlufting til kanal. Det er opplegg for oppvaskmaskin i benkeskap ved sidan av vask.

Vanninstallasjonen er frå byggeåret. Det er ikkje registrert fukt, misfarging eller skadar på golv eller synlege delar av røropplegg. Tilkoplingar under oppvaskkum og oppvaskmaskin framstår tette og ryddige, og det er montert lekkasjesensor i underskap vask og under oppvaskmaskin.

Sensoren under oppvaskmaskin dekker likevel ikkje heile området under oppvaskmaskin. Underteikna anbefalar å montera dryppbrett under oppvaskmaskin, med sensor plassert i brettet for betre overvaking ved eventuell lekkasje.

For øvrig framstår kjøkkenet moderne og med forskriftsmessige løysingar

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjellar****Ingen** 9.1.1 Veggens 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 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Anlegget er fra byggeåret og består av rør-i-rør-system med fordelarskap plassert på bad. Hovudstoppekran er lokalisert og funksjonstestet, utan merknader. Synlege delar av anlegget syner rør og koplingar av moderne type, og materialbruk og utføring vurderast som tilfredsstillande. Det er lekkasjevarsling i fordelarskap, og ingen teikn til lekkasje vart observert ved befaring.

Vannrør og avløpsrør er delvis synlege og vurderast som fagmessig montert. Materiale er plast (PP/PVC), og det vart ikkje registrert lukt eller redusert kapasitet frå avløp. Det er ikkje observert eigne stakeluker, men anlegget har tilfredsstillande moglegheit for staking via toalett, sluk og øvrige avløpspunkt. Dette vert vurdert som normalt for bustad av nyare dato.

Det er bekrefta at innebygd sisterner er utført med sealingbag, og at avløpslufting er ført over tak. Utføringa er i samsvar med vanleg praksis for bustader av nyare dato.

Skjulte rør og delar er ikkje mogleg å kontrollere og det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvassberedar av typen OSO som er plassert på ba/vaskerom/teknisk. VVB er produsert i 2024. Beredaren har kapasitet på 194 liter med 2kW effekt. Installasjonen framstår som ny og ryddig.

Det vart ikkje observert fukt eller avdrypp ved tilkoplingar eller under beredaren. Beredaren er plassert på golv med tett overflate og har lekkasjesikring via golvsluk i same rom, noko som vurderast som tilfredsstillande. Plassering og utføring er i tråd med forskriftskrav og vanleg praksis for nye bustader.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg av typen Systemair VTR 275, plassert på bad/vaskerom. Aggregatet har varmegjenvinning og digital styring med fleire driftsnivå. Anlegget er fra byggeåret og framstår som normalt vedlikehalde. Det vart ikkje registrert unormal lukt eller støy frå anlegget ved synfaring. Ved kontroll vart de registrert tilsmussa filter i aggregat. Rekvirent bekreftar at filter vert skifta snarast etter gjennomført synfaring og skal vera i orden innan eventuelt salg. Luftinntak og avtrekk vurderast som tilfredsstillande plassert. Spalte under dørblad for luftgjennomstrøming mellom rom. Det er ikkje observert teikn til fukt eller mugg i filter eller kanaltilkoplingar. Luftutveksling vurderast som tilfredsstillande ut frå bustadens alder og standard.

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.

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. Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår. Det er ikkje opplyst om utvidingar etter byggeår.

El. Anlegg: Sikringskap i teknisk rom. Ved visuell kontroll framstår sikringskap i normal stand. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Det vart ikkje registrert synlege teikn til varmgang, termiske skadar eller lause kablar. Det er heller ikkje registrert uregelmessig utløyising av sikringar. Synlege punkt som stikkontaktar, brytarar og lysarmatur vurderast som korrekt montert visuelt. Det vart observert fast tilkopling for varmtvassberedar, som er i tråd med dagens krav.

Rekvirent opplyser at det er gjennomført tilsyn frå Det lokale eltilsyn (DLE) i 2024, utan avvik.

Det er framlagt samsvarserklæring frå oppføringa av anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**TILSTANDSGRADER:**

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive 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."

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerhetsmessig risiko.

BRANN:

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

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

