

Myrkdalsvegen 882 H0204  
5713 VOSSESTRAND



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Øystein Eide**

Dato: 06/03/2026

Bjørnavegen 129

Os 5208

96633369

oe@bjornefjordentakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:276, Bnr: 174
Hjemmelshaver:	HOA LAN LIE & HALVAR LIE
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	m <sup>2</sup>
Kommune:	Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	HALVAR LIE
Befaringsdato:	28.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Bruksrett til parkeringsplass på hotellets parkeringsområde.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bindingsverk yttervegger isolert.  
Plater på innside.  
Villmark kledning på utvendige fasader.  
Vinduer med isolerglass.  
Etasjeskiller av betong.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilighet fra 2006 med malte overflater og tregulv. Slitasje som man kan forvente på bygningsdeler.

**ANNET:**

Takstobjeket er en tre roms leilighet som er del av hotellet.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Dokumentasjon på Boligmappa.no

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

Leiligheten har gjennomgående god standard.  
Bl.a. Gulv med heltre tofarget ask. Innervegg med malte plater og løvtre høvlet stående panel.  
Helflislagt bad med varmekabler. Veggmontert toalett. Moderne kjøkken med fronter i valnøtt.  
Innebygde hvitevarer; Kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp, komfyr. Benkeplate i laminert eik.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Leiligheten vurderes selges.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Spotter i tak stue, gang, og kjøkken.

**FELLESKOSTNADER:**

Brøyting, vedlikehold, fiber, forretningsførsel, revisjon, felles bygg forsikring, strøm fellesområder, rengjøring fellesområde.

**VERDIBEREGNING:**

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.*

*Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:	2 779 000	
- Fradrag:	579 000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>

Tomteverdi:

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 500 000**

*Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):*

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Gjennomsnitt av solgte leiligheter i området.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.Etasje	41			5
1 etasje		1		
SUM BYGNING	41	1		
SUM BRA	42			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Bad: 2,4 m<sup>2</sup>

stue/kjøkken/gang: 22,5 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,6 m<sup>2</sup>

soverom.2: 4,5 m<sup>2</sup>

**BRA-e:**

Bod i 1.etasje

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er oppmålt med laser etter NS 3940.

Angis i avrundet m<sup>2</sup>

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Noen fuktskader på kjøkken ved kjøkken vask.

---

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

Kaldt tørt vær noe sol.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Vossestrand Hotell er et trivelig og moderne leilighetshotell like ved Myrkdalen Fjellandsby i Myrkdalen. Hotellet inneholder i dag, etter to ombyggingsfaser, 35 leiligheter i ulike størrelser og planløsninger. Beliggende i andre og tredje etasje i hotellbygget.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

HALVAR LIE

---

**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**

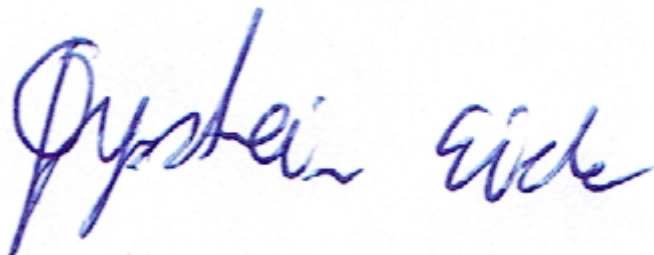
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Øystein Eide**

Tømrer 83-2005. Mesterbrev 2005. Tømrer bas 2005-2010. Prosjektleder 2010-2020. Våtromskurs modul A 2005.  
Verditakst/tilstandsrapport/skadetakst 2020

06/03/2026



Øystein Eide

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Kjemiske fliser på alle vegger.  
Malt himling.

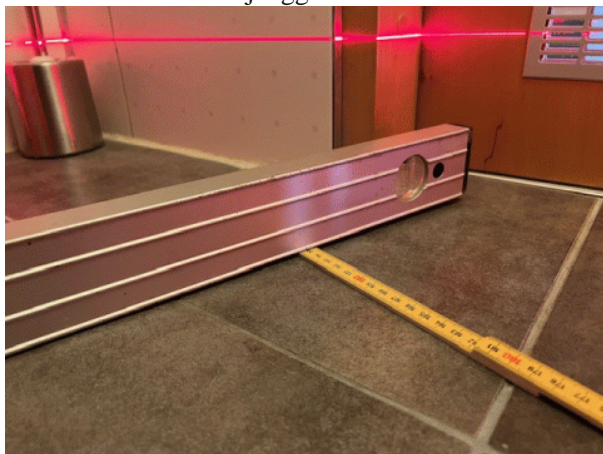
**Merknader:** Silicon fuge mot gulv.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv lagt oppå membran.  
Fall mot sluk på deler av gulv.

**Merknader:** Høyeste punkt på gulvet er 60cm fra dør.  
Fall mot sluk ved dusjvegger

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

- Membranen er fra 2006
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra 2006. Begrenset rest levetid.

Fuktsøk foretatt på utsiden av badet da det ikke er tilkomst til våtsoner. Våtsoner går mot sjakt uten tilkomst.

Badet er bygget ett trinn opp i leiligheten.

**Merknader:** Membran fra 2006 med forventet funksjon i 22år.



## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Moderne kjøkken med fronter i valnøtt.

Innebygde hvitevarer; Kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp, komfyr. Benkeplate i laminert eik.

**Merknader:** Vannskade på plate mot kjøleskap.

Skyldes sprut fra vask.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten har gjennomgående god standard.

Bl.a. Gulv med heltre tofarget ask. Innevegg med malte plater og løvtre høvlet stående panel.

**Merknader:** Normal bruks slitasje.

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører fra byggeår.

**Merknader:** Mangler ventiler i vindu.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Liten luftealtan med utgang fra stue.

Fransk altan med 2 fløyet dør.

**Merknader:** Det er registret noe trekk fra 2 fløyet dør.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

WC med innebygd sisterner uten dokumentasjon.

Bygget mot sjakt.

Stoppekran er ikke funksjonell.

**Merknader:** Gulv er høyst ved senter WC.

Stoppekran lukker ikke tett.



### TG 0 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på kjøkken under vask.

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006  
Det var sist inspisert i 2006  
Det var rengjort i 2006  
Anlegget ble sist fornyet i 2006  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Villavent med styring fra kjøkken vifte.

**Merknader:** Det mangler til luft i leiligheten.  
Det bør etableres ventiler i vegg på soverom.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Samsvarserklæring datert 28.02.2019.

---

**Merknader:** Mangler samsvarserklæring fra 2006.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

## Tilleggsopplysninger:

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Vann som kommer utenfor dusjvegger, eller ved lekkasje fra WC vil renne ut under dør.

Dette vil medføre fuktskader på parkett.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Rest teoretisk funksjonstid på membran er 2 år

Lekkasje fra bad vil skade parkett i tilstøtende rom.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasje vann fra WC vil renne ut dør

Ingen inspeksjons mulighet av sisternen uten å demontere vegg.

Stoppekran bør skiftes. Vann kan ikke stenges ved lekkasje.

## 6.3 Ventilasjon

Ved bruk av ventilasjon på bad og kjøkken vil det oppstå undertrykk i leiligheten dette medfører trekk i dører.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**