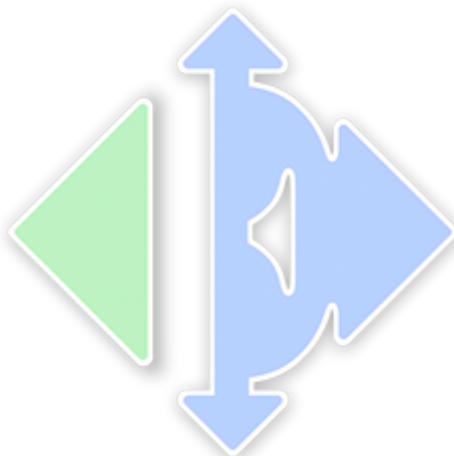


Leilegheit
Regimentsvegen 146D
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 07/04/2026

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:48, Bnr: 222 |
| Hjemmelshaver: | Gaute Sande Almeland og Silje Raanes |
| Seksjonsnummer: | 2 |
| Festenummer: | N/A |
| Andelsnummer: | N/A |
| Byggeår: | 2016 |
| Tomt: | 3 653 m ² |
| Kommune: | 4621 Voss |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|----------------------|
| Oppdragsgiver: | Gaute Sande Almeland |
| Befaringsdato: | 26.03.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplantning. Området rundt er i hovudsak beståande av andre bustader, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige kvardagslege fasilitetar. Vossakart syner at tomta er på 3 653 m². Gjer merksamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sammeiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

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

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

- Bustaden er plassert i 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.

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

OM BYGGEMETODEN:

Ferdig isolerte ringmur-element. Isolasjon i grunnen etter gjeldande krav med påstøyp betongplate.

Drenerande massar rundt bustaden. Bustaden har ikkje rom under terreng.

Etasjeskille i tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggar er i lett bindingsvirke med utlekting til fordel for liggande dobbeltfalsa kledning.

Vindauger med to-lags isolerglass i trekarm. Trelistar og vannstokk utvendig.

Takkonstruksjonen er av typen pulltak tekka med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvatn til dreneringssystem.

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

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja 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 befaring 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.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheita framstår generelt i god teknisk stand, sett i høve til alder og bruk. Det er utført normalt vedlikehald.

Det er registrert fleire avvik med tilstandsgrad TG 2. Desse er i hovudsak knytt til våtrom, ventilasjon, vindauger/dører og VVS-installasjonar. Avvika omfattar mellom anna indikasjon på fukt i dusjsone, mangelfull tetting i plateskøyttar, manglande beslag på vindauger/dører, samt forhold knytt til innebygd sistene og ventilasjonsanlegg.

Avvika er i hovudsak knytt til utføring.

Bustaden vurderast som funksjonell, men med behov for oppfølging av enkelte bygningsdeler for å redusere risiko for framtidige skadar og sikre forventa levetid. Det vert tilrådd å prioritere tiltak knytt til våtrom, ventilasjon og fuksikring av vindauger og dører.

ANNET:

Oppvarming:

- Varmekabel er lagt i gang, stova og bad. - Luft-luft varmepumpe i stova.

DOKUMENTKONTROLL:

Planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Mindre arealavvik ift. romstørrelsar er registrert.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stav laminat på gulv og huntonittplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Badet har flislagt golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt.

Merknader:- Normale bruks- og slitasjemerker. - Skit/belegg på enkelte deler av overflatene.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/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.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar. Det vert opplyst at det ikkje er gjennomført vesentlege endringar utover ordinært vedlikehald, og at store delar av veggflatene er nymalte.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|--------------|-------|-------|-------|-----|
| Leilighet | 66 | 0 | 0 | 32 |
| Utvendig bod | 0 | 5 | 0 | 0 |
| SUM BYGNING | 66 | 5 | 0 | 32 |
| SUM BRA | 71 | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggjar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

Leilegheit

- Soverom (ved bad): 7 m².
- Soverom (ved bod): 10,9 m².
- Bod: 4,2 m².
- Bad: 5,5 m².
- Stova/kjøkken: 26,3 m².
- Gangareal: 8 m².

BRA-e:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

- Utvendig bod på samme plan som leilegheit: 5 m².

MERKNADER OM AREAL:

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.

Det er opplyst at utvendig bod og parkering (K12 Leil. 46D) i garasjeanlegg tilhøyrer leiligheita. Bruksrett på parkering er framlagt. Opplysningar gitt på befaringsdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberegninga.

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Vestvendt balkong på 32 m². 9 m² av arealet er overbygd.

Takhøgde er målt på eit tilfeldig utvalt punkt. Nivåforskjellar kan forekoma.

- Takhøgde er målt til 2,37 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**GOLV/ETASJESKILJE:**

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Gaute Sande Almeland

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

07/04/2026

Bjørnar Helland

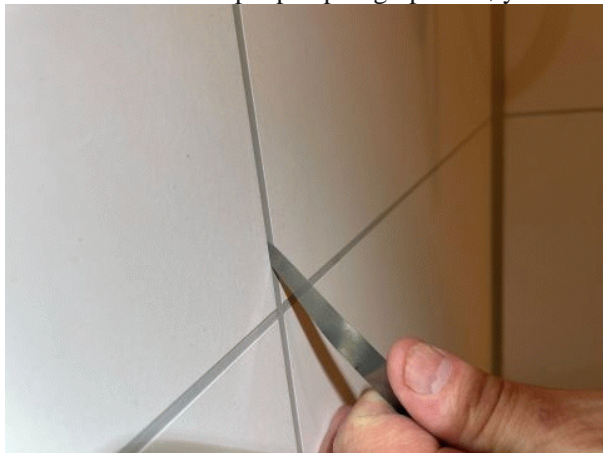
1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og sokkel. Veggjar er kledd med baderomsplater. Himling med 60x120 plater. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft skjer via luftespalte i underkant av dørblad. Løysinga legg til rette for luftutskifting og uttørking av fukt.

Avvik:

Det er registrert mindre opningar i plateskøyter og i overgang mellom baderomsplater og aluminiumslistar. Det er vidare registrert belegg/groing i nedre del av veggjar i dusjsona.

Merknader: Eksempel på opning i plateskøyt. Bidet er tatt i dusjsona.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 17).

I dusjsona krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minimum 10 millimeter under resterande golv. Utafor dusjsona skal lekkasjevattn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging ved terskel sikrar tilbakehald av vatn.

Måleresultat: Målingane er basert på stikkprøver. Lokale avvik kan førekome.

Fallforhold i nedsenka del av badegolv (dusjsone) er vurdert til 1: 80. Nedsenken ligg 10 millimeter under resterande golv. Golvet elles har fall på om lag 1:100. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 3,3 cm høgdeforskjel. Fallforholdet vert vurdert som tilfredstilande.

Vidare er tilfeldig utvalte fuger og fliser kontrollerte for bom og sprekker. Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Tettesjikt frå 2016: Membran under flis. Baderomsplater på vegg.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Membran er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i nedre del av dusjhjørna då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll og fuktmåling inne i vegg på befaringdagen.

Membranoppkant ved dør er ikkje tilgjengelig for kontroll. Underteikna antar at tettesjiktet er ført opp på utvendig terskel, bak eikelist slik det skal. Våtrommet er oppbygd i ei tid der der var krav til uavhengig kontroll. Dette er ei kvalitetssikring, som tilseier at badets tettesjikt og fallforhold er oppført ihht. aktuelt regelverk.

Merknader: Det er registrert fuktutslag ved trådlus fuktsøk i nedre del av baderomsplater i dusjsona. Utslaga aukar i plateskøytar. Dette indikerer fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det er registrert opningar i plateskøytar og overgangar.

Vassinntak gjennom golv medfører brudd i tettesjiktet. Utføring er ikkje dokumentert.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkentype: Sigdal. Vassinstallasjonen er frå 2016.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper er montert under oppvaskmaskin. Kanal over kjøkkenventilator tyder på at matos og vassdamp vert ført ut til det fri.

Ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer vart det ikkje registrert avvik. Det vart heller ikkje registrert avvik ved funksjonstest av vask.

Kjøkkenet framstår som funksjonelt og i god teknisk stand sett i høve til alder og bruk.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass. Prod. år: 2016.

Ytterdør og balkongdør er overbygd og står derfor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Utvendig er vindauger og dører belista med trevirke.

Det vart ikkje observert punkterte vindaugsruter ved befarung. Det kan likevel ikkje utelukkast, då slike tilstandar av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller ved skiftande vêrforhold.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredsstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Vestvendt terrasse på 32 m². 9 m² av arealet er overbygd.

Terrassen er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag i impregnert material. Bjelkelaget er forankra til vegg og kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører laster ned til terreng.

Konstruksjonen framstår som stabil, utan synlege teikn til deformasjon eller setningar. Rekkverk er montert og vurdert som tilfredsstillande for formålet.

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

Merknader:

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via Sani-pex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til badegolv med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak, vassmålar og stoppekran er observert på bad. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert 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.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dreneringsspor under vegghegt toalett. Dreneringssporet skal vera der for å tilfredstilla krava i byggteknisk forskrift ang. tildleg synleggjering av eventuelle lekkasjar frå innebygde systerne. Stoppekran sitt laust på befaringdagen. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Høiax bereder på 120 liter og 1,95 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Beredaren har fast straumtilkopling.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ballansert ventilasjonsanlegg plassert i inv. bod. Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte under dørbblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Anlegget er installert i 2016.

Rekvirent opplyser at filter er fornya i 2025, og at anlegget er reingjort i 2026.

Dur/støy frå anlegget. Styringspanel på anlegget er laust.

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer o.l. Antall kursar stemmer med antallet i kursforteiknelsen. Anlegget er installert i 2016.

Merknad:

- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alle anlegg montert etter 1999.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon.

Det vert på generelt grunnlag tilrådd å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert elektroforetak, og NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen. Ei slik kartlegging vil gi ein god oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast for å oppnå trygg og forskriftsmessig drift av anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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.

Tilleggsopplysninger:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.

Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringsstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

BRANN:**Røykvarsler:**

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.

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 vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I dette tilfellet er det: Røykvarsler i gang. Slukkeapparat er plassert laust i bod. Anbefalar å forankra dette til vegg med tilhøyrande festebrakett.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang. Les over selgers egenerklæringsskjema.

LOVLIGHEITSMANGEL:

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

Avvik er registrert:

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

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

Årsak: Opningar i skjøytear og overgangar skuldast truleg utføringmessige forhold og/eller aldring av fuger og samanføyingar. Belegg/groing er knytt til fuktbelastning og utilstrekkeleg reinhald over tid.

Risiko: Opningar kan føre til fuktinntrenging bak platekledning. Dette aukar risiko for oppfukning av bakliggende konstruksjon. Groing kan utvikle seg vidare ved vedvarande fuktbelastning.

Konsekvens: Fukt bak kledning kan over tid gi skade på underliggende konstruksjon og redusert levetid. Groing påverkar hygieniske forhold og kan vere indikasjon på lokal fuktproblematikk.

Anbefalt tiltak: Opningar i skjøytear og overgangar bør tettast med eigna fugemasse. Dusjsona bør reingjerast og det bør etablerast rutinar for jamleg reinhald. Syner til pnkt. 1.1.3 for nærare informasjon om badets tettesjikt.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Fuktinntrenging skuldast truleg mangelfull tetting i plateskøytar og overgangar. Vassinntak via golv representerer ei potensiell svakheit i golvets tettesjikt.

Risiko: Det er risiko for vidare fuktinntrenging og oppfukting av bakliggende konstruksjon. Forholdet kan utvikle seg til skjulte fuktskadar.

Konsekvens: Fukt i konstruksjonen kan føre til råteskadar. Skadeomfanget kan auke over tid og medføre behov for omfattande utbetring av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Plateskøytar og overgangar bør tettast med eigna fugemasse. Det bør vurderast nærare kontroll av røyrgjennomføring i golv. Vidare oppfølging anbefalast ved vedvarande eller aukande fuktutslag.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Mangelen skuldast monteringsfeil. Løysinga er ikkje i samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk.

Risiko: Det er risiko for fuktinntrenging i karm og tilstøytande konstruksjon.

Konsekvens: Fuktpåverknad kan føre til nedbryting av treverk og redusert levetid for vindauge og dører.

Anbefalt tiltak: Det bør monterast beslag i under- og overkant av karm for å sikre tilfredsstillande vassavleiing og vern mot fukt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Manglande dreneringsspor skuldast monteringsfeil. Laus stoppekran skuldast mangelfull innfesting.

Risiko: Manglande dreneringsspor kan føre til at lekkasjar frå innebygd sisterne ikkje vert oppdaga. Laus stoppekran kan gi mekanisk belastning på røyr og koplingar.

Konsekvens: Skjulte lekkasjar kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar. Mekanisk belastning kan over tid gi lekkasje i installasjonen.

Anbefalt tiltak: Det er ikkje mogleg å etablere dreneringsspor i etterkant utan inngrep i konstruksjonen. Tiltak vil medføre skade på tettesjikt/membran.

Det bør avklarast om sisterna er av type med integrert dreneringsløyning, der lekkasjevatn vert leia synleg ut mellom vegg og toalettsskål. Dette er ikkje dokumentert. Ved manglande dokumentasjon bør det vurderast nærare kontroll eller opning for verifikasjon av løysinga.

6.3 Ventilasjon

Årsak: Støy kan skuldast ubalanse i anlegget, slitasje på komponentar eller mangelfull innregulering. Laus styring skuldast mangelfull innfesting, eller skada innfesting.

Risiko: Vedvarande støy kan indikere redusert funksjon eller feil i anlegget. Laus styring kan medføre skade på elektriske komponentar.

Konsekvens: Redusert komfort og mogleg svekka ventilasjonsfunksjon. Over tid kan feil utvikle seg til driftsproblem.

Anbefalt tiltak: Anlegget bør kontrollerast og eventuelt innregulerast av fagkyndig. Årsak til støy må avklarast. Styringspanel bør festast forsvarleg.

Takstmannens vurdering ved TG3: