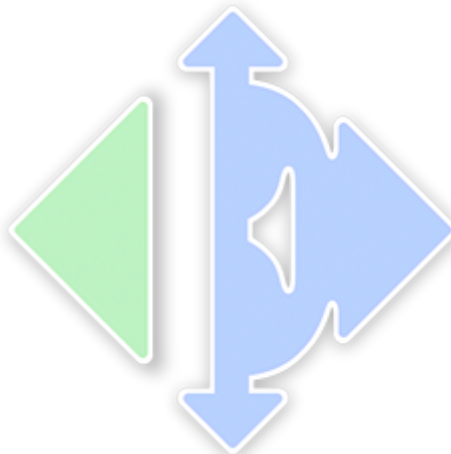


Leilegheit i sameiga  
Regimentsvegen 128D  
5705 Voss



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 7 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 2 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Bjørnar Helland**

Dato: 08/12/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

**VERDIBYGG<sup>AS</sup>**  
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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:89, Bnr: 64      |
| Hjemmelshaver:  | Hilde Sognnes        |
| Seksjonsnummer: | 8                    |
| Festenummer:    | N/A                  |
| Andelsnummer:   | N/A                  |
| Byggeår:        | 2019                 |
| Tomt:           | 3 780 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | 4621 Voss            |

## BEFARINGEN:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Oppdragsgiver:      | Hilde Sognnes   |
| Befaringsdato:      | 30.10.2025      |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2 |
| Vann:               | OFFENTLIG       |
| Avløp:              | OFFENTLIG       |
| Adkomst:            | OFFENTLIG       |

## OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstier og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplantning. Området rundt er i hovudsak bestående av andre bustader, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige kvardagslege fasilitetar. Vossakart syner at tomta er på 3 780 m<sup>2</sup>. Gjer merkamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men sameiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- Grå sone (Usikre områder) 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 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 gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bustaden er oppført med ferdig isolerte ringmurselement og isolasjon i grunnen. Over dette er det påstøypet betongplate. Rundt bustaden er det lagt drenerande massar. Bustaden har ikkje rom under terreng.

Etasjeskilje er utført i tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggane er oppført i lett bindingsverk med utlekting for liggjande dobbeltfalsa trekledning.

Vindauge er av type to-lags isolerglass i trekarm, med trelister og vannstokk utvendig.

Takkonstruksjonen er utforma som pulttak, tekt med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvatn vidare til dreneringssystemet.

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 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 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:**

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgd for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllest fullt ut.

Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Bustaden har elektrisk oppvarming med varmekablar lagt i gang og badegolv. I tillegg er det installert luft-til-luft varmepumpe i stova.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

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 laminat på golv og huntonittplater på vegg. Himlingar med 60x120 plater. Badet har flislagt golv og sokkel og baderomsplater på vegg.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bodgivar må sjølv utføra kontroll av innvendige overflater.

**Merknader:**

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Malingsøl på listverk og overgangar.
- Diverse riper, sår, skruehol og hakk.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formål med analysen 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 stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnadene er på kr 2 350 per måned og omfattar TV, fiber og straumutgifter for fellesareal.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Leilegheit  | 67    | 0     | 0     | 7   | 63       | 4        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 67    | 0     | 0     | 7   | 63       | 4        |
| SUM BRA     | 67    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:             | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Frittstående utebod | 0     | 5     | 0     | 0   | 0        | 5        |
|                     |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING         | 0     | 5     | 0     | 0   | 0        | 5        |
| SUM BRA             | 5     |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggjar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,36 meter.

- To soverom på 11,6 - og 6,9 m².
- Bod: 3,8 m².
- Bad: 5 m².
- Stova/kjøkken: 28,3 m².
- Gangareal: 8,1 m².

**BRA-e:**

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

- Frittstående utebod: 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 høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

Det er vidare opplyst om fast leige av parkeringsplass, men denne er førebels ikkje markert.

Terrasse- og ballkongareal:

- 7,4 m<sup>2</sup> overbygd balkong mot vest. Overflate: Terrassebord.

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 oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

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

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 BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:**

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

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

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som 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:**

Hilde Sognes.

Selgar opptrådte som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

**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:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. 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 tømrarfaget 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 tømrarfaget, 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 tømrararbeid 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.

08/12/2025

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og sokkel, samt baderomsplater på vegg. Himling med 60x120 mm plater.

Ventilasjon: Avtrekk er plassert i himling og tilknytt balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som hindrar undertrykk og sikrar effektiv uttørking av vassdamp.

Overflatene er som venta ift. alder.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.

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

I dusjsone krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone.

Utafor dusjsone skal lekkasjevattn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging rundt sluk og terskel sikrar tilbakehald av vatn.

Måleresultat:

- Nedsenda del av golv i dusjsone ligg 10 millimeter under resterande golv.
- Lokaltfall rundt sluk er vurdert til 1:100.
- Golvet utanfor dusjsone har fallforhold mellom 1:100 og 1:200.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 25 millimeter høgdeforskjel.
- Terskelhøgde er målt til 30 millimeter, og det vert antatt at membran er ført opp ved terskel.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll. Dette inneber at både fallforhold og utføring av tettesjikt, inkludert oppkant ved dørterskel, skal vere kontrollert av eit godkjent føretak uavhengig av utførande entreprenør. Det vert forventa at uavhengig kontroll har utført arbeidet sitt i tråd med gjeldande regelverk.

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Det vart ikkje registrert avvik, bortsett frå noko mindre misfarging i fugene. Dette er å sjå på som normalt.

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

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2019.

Membrantype: Smøremembran under/bak flis og baderomsplater på vegg.

Membran er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Våtrommet er oppbygd i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll av våtrom. Dette er ei kvalitetssikring, som tilseier at badets tettesjikt og fallforhold er oppført ihht. aktuelt regelverk (TEK 17).

Avvik:

- Noko forhøga verdiar av fukt er registrert i nedre del av baderomsplater i dusj. Kan tyda på manglande silikonerings ved montering.
- Vassinntaket kjem inn til bad via vegg, og overgang mellom baderomsplate og røyrvegg er ikkje tetta.

**Merknader:** Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale forhøgde fuktverdiar i nedre del av baderomsplatene og manglande tetting rundt røyrgjennomføring.

Forhøgde fuktverdiar i nedre del av plater kan over tid medføre oppsuging og oppbløting av materialet, noko som reduserer levetida til overflata. Manglande tetting rundt røyrgjennomføring aukar risikoen for fuktinntrenging bak platene.

Det bør gjennomførast enkle vedlikehaldsmessige tiltak, som etterkontroll av silikonfuger og tetting rundt røyrgjennomføring, for å oppretthalde funksjonen til tettesjiktet.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkentype: Sigdal.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer (bort sett frå kombinert kjøle- og fryseskap) og ventilator med kolfilter. Komfyrvakt er montert over platetopp, og automatisk lekkasjestopper er montert under oppvaskmaskin.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2019.

Ventilatoren har kolfilter og resirkulerer lufta i staden for å leie den ut. Løysinga tilfredsstiller difor ikkje krava til luftutskifting etter NS 3600, som normalt krev avtrekk frå kjøkken til friluft.

Leilegheita er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg, som sikrar kontinuerleg luftutskifting frå opphaldsrom og våtrom. Dette gjer at manglande utlufting frå kjøkkenventilatoren ikkje har nemnande praktisk betydning for det totale innemiljøet. Kjøkkenet vert difor vurdert til TG 1.

Kjøkkenet framstår i god teknisk stand, og med normale bruks- og slitasjemerker.

Ventilator med kolfilter krev jamnleg vedlikehald og filterbyte for å oppretthalde effekt, men sidan bustaden har balansert ventilasjonsanlegg som tek hand om hovuddelen av luftutskiftinga, vert dette ikkje vurdert som ein mangel.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### Ingen 3.1 Andre rom

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

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og terrassedør med to-lags isolerglass, produsert i 2019. Ytterdøra tilfredsstiller EI30-brannkrav og er 30 dB lydisolert.

Ytterdør og terrassedør er overbygde og står dermed godt skjerma mot direkte vêr- og nedbørspåkjenning.

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

Avvik:

- Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av utvendige karmar. Vannstokk er montert, men dette vert ikkje rekna som ei tilfredsstillande løysing i følgje anvisningar frå SINTEF Byggforsk. Mangelen kan medføre inntrenging av vatn i overgangar og gi redusert levetid på tilstøytande bygningsdelar.

Det vert anbefalt å montere beslag i under- og overkant av karmane for å sikre tilfredsstillande vassavrenning og vern mot fuktskadar. Vidare bør det utførast måling, smøring, vask og justering som ein del av normalt vedlikehald.

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppbygd som eit tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Bjelkelaget er forankra til veggliv og kviler på dragar understøtta av søyler i front. Terrassebord er lagt med tilfredsstillande mellomrom for drenering av overflatevatn.

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

Bygningsdelen vert vurdert til TG 1. Terrassen framstår som funksjonell og i tilfredsstillande teknisk stand sett i høve til alder og bruk.

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 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

#### Vassrør:

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonane via Sanipex røyr-i-røyr-system. Fordelarskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til badegolv med sluk, noko som fungerer som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er plassert på badet. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringsdagen.

#### Avløp:

Avløpsanlegget er utført med røyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik.

På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastmateriale vil kunne utvide og trekke seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Det vert derfor tilrådd jamnleg kontroll og ettersnøring av vasslåsar. Dette inngår som del av normalt vedlikehald.

Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Store deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i hennas eige. Anlegget er frå byggeår.

#### Vegghengt toalett:

Det vert antatt at sisterna og toalettet er av ein type med integrert dreneringsløyising, der eventuelt lekkasjevatn frå den innebygde delen vert leia ut via opning mellom vegg og toalettstål.

#### Merknader:

### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Høiax bereder på 113 liter og 1,95 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: truleg 2019. Beredaren har fast straumtilkopling.

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

#### Merknader:

Leilegheita er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget sørger for tilførsel av ny luft og fjerning av brukt luft gjennom eigne kanalveggar, slik at luftutskifting skjer kontinuerleg utan vesentleg varmetap. Dette gir betre inneklima og meir energieffektiv ventilasjon samanlikna med tradisjonelle avtrekksystem.

Det er ikkje kontrollert kva rom som har tilluft og avtrekk.

Flate dørtersklar bidreg til at luft kan sirkulere mellom romma og sikrar god luftveksling mellom rom.

Rekvirent opplyser at filter vart skifta i august 2025, og at dette vert gjort regelmessig kvart år.

Anlegget er ikkje inspisert eller reingjort i heimelshavar sitt eige. Regelmessig inspeksjon og reingjering av kanalar og aggregat er viktig for å oppretthalde garanti, god luftkvalitet og optimal funksjon.

Anlegget framstår som normalt vedlikehalde og i funksjon på befaringsdagen. Jamnleg filterskifte og service er viktig for å sikre optimal drift og varmegjenvinningseffekt.

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringar eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer med oppført kursforteikning.

Merknad:

- Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligge for alle elektriske anlegg installert 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:

---

#### Tilleggsopplysninger:

---

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.»

#### 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.

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i gang og stova.

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.

I denne bustaden er det:

- Sprinkelanlegg.

#### 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:****1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale forhøgde fuktverdiar i nedre del av baderomsplatene og manglande tetting rundt røyrgjennomføring.

Forhøgde fuktverdiar i nedre del av plater kan over tid medføre oppsuging og oppbløting av materialet, noko som reduserer levetida til overflata. Manglande tetting rundt røyrgjennomføring aukar risikoen for fuktinntrenging bak platene.

Det bør gjennomførast enkle vedlikehaldsmessige tiltak, som etterkontroll av silikonfuger og tetting rundt røyrgjennomføring, for å oppretthalde funksjonen til tettesjiktet.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av utvendige karmar.

Vannstokk er montert, men dette vert ikkje rekna som ei tilfredsstillande løysing i følgje anvisningar frå SINTEF Byggforsk. Mangelen kan medføre inntrenging av vatn i overgangar og gi redusert levetid på tilstøytande bygningsdelar.

Det vert anbefalt å montere beslag i under- og overkant av karmene for å sikre tilfredsstillande vassavrenning og vern mot fuktskadar. Vidare bør det utførast måling, smøring, vask og justering som ein del av normalt vedlikehald.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**