

Leilegheit i sameiga
Finnbutunet 48
5713 Vossestrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 05/11/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:276, Bnr: 141
Hjemmelshaver:	Åsmund Lund Isaksen og Monica Lund Isaksen
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2005
Tomt:	5 652 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Åsmund Lund Isaksen
Befaringsdato:	03.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felleseigd tomt (opplyst) på 5 652 m². Sameigebrøk 66/1585.

Eigedomen ligg i skrånande terreng mot søraust. Tomta er opparbeidd med to separate flater på ulike nivå (bak og framsida av konstruksjonen). Området rundt består i hovudsak av andre fritidseigedomar, skianlegg samt fjell- og skogsareal.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Utløpsområde for snøskred.

- Gul sone (moderat til låg) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

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

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

Gjer merksamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsleilegheit oppført i 2005.

Deler av konstruksjonen som ligg mot terreng eller er innfylte av massar, er oppført i betong. Vidare er bygget oppført i lett bindingsverk med trekledning på utvendige fasadar. Vindaug med tolags isolerglass er monterte i vegglivet. Det er nytta beslag som sikrar overgang mellom karm og veggliv mot inntrenging av vatn. Taket er utforma som saltak og er tekt med torv.

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 undertekna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Undertekna 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 førekome og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befarar av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befarar, 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 befarar 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 varmekablar i golv på bad, gang og i entre. Det er vedomn i stova, samt panelomnar på soveromma.

Vedomn:

Undertekna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Skorstein og pipeløp er ikkje vurderte i denne rapporten. Vidare kontroll og tilsyn må utførast av kvalifisert fagperson, til dømes feiervesenet eller sertifisert kontrollør.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar av 1. etasje syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

Planteikning av underetasjen manglar, og faktisk plan er difor ikkje kontrollert opp mot godkjendt planteikning for denne etasjen.

Undertekna 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 bestående av parkett på golv og trepanel på vegg- og himlingsareal. Flislagt golv i entre. Badet har fliser på golv og vegg.

Bod er u-innreia.

Overflatene framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker.

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. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

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 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 heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

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 m ²	S-Rom m ²
Underetasje	28	3	0	3	28	3
1. etasje	39	0	0	24	39	0
SUM BYGNING	67	3	0	27	67	3
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

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

Underetasje: Takhøgde er målt til 2,26 meter.

- To soverom på 7,5 og 6,6 m².
- Bad: 4 m².
- Entre: 2,4 m².
- Hall/gang: 6,1 m².

1. etasje: Takhøgde er målt til 2,27 meter. Skråhimling i stova har takhøgde frå 2,27 - 3,28 meter.

- Soverom: 6,6 m².
- Stova/kjøkken: 28,2.
- Tropp: 3,6 m².

BRA-e:

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

- Bod med utvendig tilkomst: 3 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.

Terrasse- og ballkongareal:

- Overbygd inngangsparti: 2,9 m². Overflate: Betong.
- Overbygd terrasse mot nordvest: 8,6 m².
- Balkong mot søraust: 15,8 m². 4,5 m². av arealet er overbygd med tak.

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

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

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 ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollere lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfester at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollere 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 stadfester at lydisoleringskrava i høve til byggtknisk 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:

Følgjande opplysningar er henta frå seljar si eigenerklæring:

Det har vore registrert ei mindre lekkasje rundt pipa, som skuldast ein konstruksjonsfeil som gjeld fleire pipar i bygningskomplekset. Skaden vart mellombels utbetra ved eigeninnsats, og sameiget planlegg permanent utbetring hausten 2025 eller våren 2026. Tiltaket skal finansierast av oppsparte midlar i sameiget.

Vangen Elektriske installerte elbilladar i 2023. Mølster Installasjon AS skal kontrollere det elektriske anlegget før sal, inkludert oppkopling av varmtvassstank, stikkontakt og tre golvtermostatar som er bytte ved eigeninnsats.

Frå tidlegare eigar går det fram at terrasse over biloppstillingsplass vart bygd i 2012 av Byggmeister Nummedal, som òg støyisolerte vegg mellom stove/kjøken og naboileigheit i 2018. Skade på takutstikk vinteren 2017 vart utbetra gjennom reklamasjonssak.

Torvtaket har vore vurdert utskifta i sameiget, men i staden er det utført etterfylling av jord og torv i 2021 og 2025 for å oppretthalde tilstanden.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Åsmund Lund Isaksen og elektrikker som utførte EL-kontroll.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***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.

05/11/2025

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og vegg. Trepanel i himling.

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:

- Sprekker i fug. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

TG 2 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 97).

TEK 97 opnar for ei løysing ved oppbygging av fall i våtrom:

Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert.

Måleresultat:

- 1:100 lokaltfall i området rundt sluk.
- Golvet utanfor dusjsona har svakt fall med enkelte flate parti.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 5,5 cm høgdeforskjel.

Avvik:

- Sprekk i flis ved slukrist.
- Silikonert dusjskinne på golv hindrar lekkasjevatt frå andre vassinstallasjonar i rommet til å renna fritt mot sluk.
- Fallforholda tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringspunktet.

Det er registrert sprekk i flis ved slukrist, noko som kan indikere lokal rørsle eller punktbelastning i underlaget. Vidare er det observert at silikonert dusjskinne på golvet hindrar lekkasjevatt frå andre vassinstallasjonar i rommet i å renna fritt mot sluk. Dette er ikkje i samsvar med forskriftskrava.

Fallforholda tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Avviket aukar risikoen for at vatn frå vassinstallasjonar utanfor dusjsona ikkje vert leia effektivt mot sluk, noko som over tid kan føre til oppfukting av konstruksjonar og skadar i tilstøytande bygningsdelar.

Konsekvens:

Mangelfullt fall og hindring for at lekkasjevatt vert leia fritt mot sluk kan føre til vassansamlingar på golv og auka risiko for lekkasje til andre bygningsdelar og rom.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2005.

Membrantype: Smøremembran under/bak flis.

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

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (gang). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekkast med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida.

Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Merknader: Avvik:

- Skruerhull i vegg innanfor våtsona frå dusj og servant.
- Tettesjiktet er 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Det er registrert skruerhull i vegg innanfor våtsona frå dusj og servant. Slike gjennomføringar punkterer tettesjiktet og kan over tid føre til fuktopptak i konstruksjonar bak flis.

Vidare er tettesjiktet frå 2005, og har passert 20 år. Ifølgje SINTEF Byggforsk er forventa levetid for smøremembran normalt mellom 20 og 25 år, avhengig av utføring, belastning og vedlikehald. Det er derfor usikker gjenværande restlevetid for membranen, og auka risiko for lekkasjar over tid.

Konsekvens:

Svekka tettesjikt grunna alder og lokale gjennomføringar i våtsona medfører forhøga risiko for lekkasjar til underliggjande eller tilstøytande konstruksjonar. Skjulte fuktskadar kan oppstå utan at dette vert oppdaga tidleg.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har slette frontar. Stålvask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Det er installert kjøkkenventilator som fører matos og fukt ut til friluft. Det er integrerte kvitevarer, med unntak av kjøleskap og oppvaskmaskin. På vegg er det montert Kitchen Wall-plater som gir ei robust og lettstelt overflate.

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: 2005.

Merknader:

Det er registrert normale bruksmerker på innreiinga. Det er lett misfarging i silikonfuge ved benkeplate, og eit mindre holrom mellom benkeplate og vask. Desse forholda er av estetisk karakter og har ikkje betydning for funksjon, men bør følgjast opp med enkelt vedlikehald for å unngå at vatn trengjer inn i overgangen mellom vask og benkeplate.

Merknader: Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Sidan det elektriske anlegget på kjøkkenet skriv seg frå eldre tid, vert dette ikkje vurdert som eit avvik.

Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkravd ved nye installasjonar, og DSB tilrår på generelt grunnlag ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann.

Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Krav om automatisk lekkasjestoppar vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert. Manglande lekkasjesikring vert difor ikkje vurdert som eit avvik, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige i kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i golv og underliggjande konstruksjonar.

Installering av både komfyrvakt og lekkasjestoppar kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som enkle, kostnadseffektive tryggleikstiltak med høg nytteverdi.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom**ROM UNDER TERRENG:**

Store deler av grunnmuren er innvendig tildekka av andre overflater enn betong, noko som gjer det umogleg å utføre full visuell kontroll for eventuelle sprekkar, setningar eller jordtrykksskadar. Vurderinga er basert på synlege overflater, og avvik utover det som er nemnt kan ikkje utelukkast.

Overflatene framstår som forventa i høve til alder, men manglande direkte inspeksjon inneber visse usikkerheitsmoment. Eventuelle sprekkdanningar eller setningar kan gå ubemerkta, noko som over tid kan føre til strukturelle utfordringar.

Merknader: Hullboring: Det er utført holtakingsprøve i nedre del av veggen i gangen. Holet er tildekket med forblendingslokk som enkelt kan fjernast for framtidige kontrollar. Det vart ikkje registrert fuktutslag ved måling på befaringsdagen. Undersøkinga omfattar berre eit avgrensa område, og avvik kan førekoma i delar av konstruksjonen som ikkje er kontrollert. Vidare oppfølging kan vere nødvendig for å avdekke eventuelle fuktskadar som ikkje var synlege ved denne enkeltstående prøven.

Avvik og vurdering:

Grunnmuren er isolert på innsida. Innvendig isolering kan føre til at varm, fuktig inneluft kondenserer mot den kaldare murflata bak isolasjonen. Dette aukar risikoen for kondens og fuktoppsamling i overgangssona mellom isolasjon og betong.

Ifølgje SINTEF Byggforsk (nyare retningslinjer) bør minimum 50 % av isolasjonen plasserast på utsida av muren for å sikre tilfredsstillande temperaturbalanse og redusere risikoen for kondens. I denne konstruksjonen er all isolasjon lagt på innsida, noko som gjer at underetasjen vert rekna som ein risikokonstruksjon med omsyn til kondensproblematikk.

Det er etablert grunnmursplast på utsida av muren, noko som bidreg til å leie bort overflatevatn og redusere fuktpåverknad frå terrenget.

Konsekvens:

Kondens bak innvendig isolasjon kan over tid føre til fuktoppsamling, muggvekst og skadar på tilstøytande material. Skrått terreng inn mot grunnmur kan forsterke dette ved at overflatevatn i periodar vert ståande mot muren og aukar fuktbelastninga. Regelmessig kontroll av innvendige overflater og sikring av tilstrekkeleg fall frå vegg vert tilrådd.

Tilstandsgrad:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av innvendig isolert grunnmur med risiko for kondensdanning, samt terreng som skårar inn mot muren og kan medføre auka fuktbelastning.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: To-lags isolerglass. Ventil i karm.

Terrassedører: To-lags isolerglass.

Ytterdør: To-lags isolerglass.

Dørene er overbygde med tak, og står difor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Det er montert beslag rundt vindauge og dører for å sikre overgangar mellom karm og veggdiv. Slike beslag reduserer risikoen for vassinntrenging i overgangen mellom bygningsdelane og bidreg til å forlenge levetida for både karmar og tilstøytande trekledning.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert nevneverdige avvik.

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering.

Avvik:

- Vedlikeholdsmangel.
- Lause og skada beslag.
- Sprukken og fuktig ved i stovevindauga.

Det er registrert enkelte vedlikeholdsmanglar, sam malingsøl på terrassedør ved kjøken. Nokre beslag er lause og bør forankrast betre mot list/karm.

Vidare ligg vindauget i gavlveggen i stova meir utsett til enn dei andre vindaugene, og det er registrert sprekker og avskalla overflatebehandling i karm. Dette indikerer at vindauget er meir påverka av vår enn dei øvrige vindaugene, og overflatebehandlinga bør fornyast for å hindre vidare nedbryting av treverket.

Desse forholda er hovudsakleg av vedlikeholdsmessig karakter og har førebels ikkje funksjonell betydning, men manglande oppfølging kan over tid føre til redusert beskytting av karmar og beslag mot fukt og vørslitasje.

Manglande vedlikehald og lause beslag kan medføre fuktopptak i karmar og tilgrensande trekonstruksjonar dersom vatn trengjer inn i overgangane. Sprekkar og avflassing i overflatebehandling kan over tid føre til oppfukting og råteutvikling dersom tiltak ikkje vert utført.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppbygd som eit tradisjonelt bjelkelag i impregnerert treverk. Bjelkelaget er forankra til veggliv og kviler på dragar som er 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. Terrassen verkar funksjonell og i tilfredsstillande teknisk stand sett i høve til alder og bruk.

Det er opplyst frå heimelshavar at terrassebord vart vaska og overflatebehandla sommaren 2025, med MøreRoyal terrasseolje i grå farge. Overflatebehandlinga bidreg til betre beskytting mot fukt og forlenga levetid på treverket. På delar av terrassen som ligg utan tak er det naturleg noko patinering av fargen som følgje av vêrpåverknad.

Det er observert enkelte terrassebord med sprekkdanning. Desse bør skiftast ut ved høve for å oppretthalde tryggleik og estetisk kvalitet.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggjande terreng eller plan skal sikrast med rekkverk.

Rekkverket på balkongen er målt til ei høgd på om lag 91 cm. Dagens byggtekniske krav stiller krav om minimum 100 cm høgd, men dette var ikkje gjeldande ved oppføringstidspunktet. Rekkverket er bygd i samsvar med krava som gjaldt i 2005, då minstehøgda var 90 cm.

Sjølv om rekkverket ikkje tilfredsstiller dagens krav til høgd, har avviket ikkje tilbakeverkande kraft. Det skal likevel opplysast om forholdet ved eigarskifte, jf. takstforskrifta. Redusert høgd kan auke risikoen for fall og personskadar, men vurderast å vere innanfor akseptabel tryggleik etter oppføringstidspunktet.

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

Vassrør: Vatn vert fordelt til vassinstallasjonane via Sanipex rør-i-rør-system. Fordelarskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er plassert på badet. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringsdagen.

Avløp: Avløpsanlegget er utført med rør 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 slik det skal.

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

Avvik:

- Litt trykkslag i vasstilførsler er registrert ved tapping/stenging.
- Sanipex røyr i røyr system er ført heilt fram til beredar.
- Litt rust i fordelerskap.

Det vart registrert lett trykkslag i vasstilførsler ved tapping og stenging. Sanipex røyr-i-røyr-systemet er ført heilt fram til varmtvassberedar. På grunn av høg temperatur i området kring beredaren er det anbefalt at første meteren frå beredaren vert utført med meir varmetålande materiale. Vidare er det observert noko rust i fordelarskapet, truleg som følgje av tidlegare lekkasje eller kondens. Tilstanden bør følgjast opp for å sikre at vidare korrosjon ikkje utviklar seg.

Desse forholda vurderast som moderate avvik som ikkje påverkar funksjonen til anlegget på befaringsdagen, men som bør følgjast opp for å førebyggje lekkasjar og korrosjon over tid.

Konsekvens:

Trykkslag og varmeteknisk uheldig røyrføring kan over tid føre til auka belastning på koplingar og redusert levetid for røyrsystemet. Rust i fordelarskap kan tyde på tidlegare fuktpåverknad og bør overvåkast for å hindre vidare korrosjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Høyax Titanium ECO bereder på 113 liter og 2,3 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Beredaren har fast straumtilkopling. Installasjonsår: 2025.

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

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leilegheita er utstyrt med naturleg balansert ventilasjon. Periodisk avtrekk frå bad og kjøkkenventilator skapar undertrykk, og ny frisk luft kjem inn via ventilar integrert i vindauger. Løysinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande. Innerdører er monterte med flate dørtersklar, for at luft skal kunna vandra fritt mellom rom, sjølv når innerdørene er lukka.

Ventilasjonen fungerer etter føremålet, men systemet er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette gjer det vanskelegare å oppnå jamn luftkvalitet og reduserer effektiviteten på luftutskiftinga mellom rom.

Avvik:

- Antallet ventilar kan med fordel utvidast.

Det er registrert avgrensa tal på ventilar i opphaldsromma, og antalet kan med fordel utvidast for å betre luftutskifting og jamnare innneklima. Naturleg ventilasjon krev regelmessig tilsyn og reingjering for å sikre tilstrekkeleg funksjon, særleg ved periodar med lite vind eller låg temperaturdifferanse mellom ute- og innneklima.

Konsekvens:

Manglande ventilasjon kan føre til dårleg luftkvalitet, kondens på glasflater og auka fuktinnhald i innelufta. Over tid kan dette gje opphoping av fukt, muggvekst og redusert komfort, samt auka energibruk ved mekaniske avtrekk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av avgrensa ventilasjonskapasitet og behov for fleire ventilar for å tilfredsstille dagens anbefalingar for luftutskifting.

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, branntillop 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 entre. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringar eller tilkoplingar. Talet på kursar samsvarer med oppført kursforteikning.

Autorisert elektrikar utførte el-kontroll av heile anlegget på synfaringsdagen. Det vart opplyst at arbeidet vert dokumentert, og at eventuelle avvik vert lukka før eigarskifte. Dokumentasjon på dette var ikkje motteke før utsending av rapporten.

Merknad:

- 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 av tilgjengelege komponentar.

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 røykvarslar i gang, soverom og stove.

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 6 kg pulverapparat i gang. Apparatet er forankra til vegg med tilhøyrande festebrakett slik det skal.

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:

Soverom har mindre dagslysflate enn minstekravet i forskrifta. Dette inneber at romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggjande terreng eller plan skal sikrast med rekkverk.

- Det er registrert at handrekke på vegg manglar i den innvendige trappa. Manglande handrekke reduserer tryggleiken ved bruk av trappa, særleg for born, eldre og personar med nedsett balanse.
- Vidare er rekkverket på terrassen målt til ei høgd på om lag 91 cm. Dagens byggtেকniske krav stiller krav om minimum 100 cm høgd på rekkverk, men dette var ikkje gjeldande ved oppføringstidspunktet. Rekkverket er bygd i samsvar med krava som gjaldt i 2005, då minstehøgda var 90 cm.

Manglande handrekke og låg rekkverkshøgd aukar risikoen for fall og personskadar. Sjølv om rekkverket tilfredsstilte krava på oppføringstidspunktet, krev takstforskrifta at slike avvik vert opplyste om ved eigarskifte. Handrekke bør monterast for å betre tryggleiken, og høgda på rekkverket bør vurderast dersom tiltak elles vert gjort på terrassen.

VATN OG AVLØP:

Det er opplyst at bustaden har offentleg tilknytning til vatn, avløp og adkomst.

Vatn vert levert frå Myrkdalen vassverk, og avløpet er tilknytt Myrkdalen reinseanlegg.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er registrert sprekk i flis ved slukrist, noko som kan indikere lokal rørsle eller punktbelastning i underlaget. Vidare er det observert at silikonert dusjskinne på golvet hindrar lekkasjevatn frå andre vassinstallasjonar i rommet i å renna fritt mot sluk. Dette er ikkje i samsvar med forskriftskrava. Fallforholda tilfredsstillar ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Avviket aukar risikoen for at vatn frå vassinstallasjonar utanfor dusjsona ikkje vert leia effektivt mot sluk, noko som over tid kan føre til oppfukting av konstruksjonar og skadar i tilstøytande bygningsdelar.

Konsekvens:

Mangelfullt fall og hindring for at lekkasjevatn vert leia fritt mot sluk kan føre til vassansamlingar på golv og auka risiko for lekkasje til andre bygningsdeler og rom.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er registrert skruehull i vegg innanfor våtsona frå dusj og servant. Slike gjennomføringar punkterer tettesjiktet og kan over tid føre til fuktopptak i konstruksjonar bak flis.

Vidare er tettesjiktet frå 2005, og har passert 20 år. Ifølgje SINTEF Byggforsk er forventa levetid for smøremembran normalt mellom 20 og 25 år, avhengig av utføring, belastning og vedlikehald. Det er derfor usikker gjenværande restlevetid for membranen, og auka risiko for lekkasjar over tid.

Konsekvens:

Svekka tettesjikt grunna alder og lokale gjennomføringar i våtsona medfører forhøga risiko for lekkasjar til underliggjande eller tilstøytande konstruksjonar. Skjulte fuktskadar kan oppstå utan at dette vert oppdaga tidleg.

3.1 Andre rom

Grunnmuren er isolert på innsida. Innvendig isolering kan føre til at varm, fuktig inneluft kondenserer mot den kaldare murflata bak isolasjonen. Dette aukar risikoen for kondens og fuktoppsamling i overgangssona mellom isolasjon og betong.

Ifølgje SINTEF Byggforsk (nyare retningslinjer) bør minimum 50 % av isolasjonen plasserast på utsida av muren for å sikre tilfredsstillande temperaturløysing og redusere risikoen for kondens. I denne konstruksjonen er all isolasjon lagt på innsida, noko som gjer at underetasjen vert rekna som ein risikokonstruksjon med omsyn til kondensproblematikk.

Det er etablert grunnmursplast på utsida av muren, noko som bidreg til å leie bort overflatevatn og redusere fuktpåverknad frå terrenget.

Konsekvens:

Kondens bak innvendig isolasjon kan over tid føre til fuktoppsamling, muggvekst og skadar på tilstøytande material. Skrått terreng inn mot grunnmur kan forsterke dette ved at overflatevatn i periodar vert ståande mot muren og aukar fuktbelastninga. Regelmessig kontroll av innvendige overflater og sikring av tilstrekkeleg fall frå vegg vert tilrådd.

Tilstandsgrad:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av innvendig isolert grunnmur med risiko for kondensdanning, samt terreng som skrå inn mot muren og kan medføre auka fuktbelastning.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er registrert enkelte vedlikeholdsmanglar, sam malingsøl på terrassedør ved kjøken. Nokre beslag er lause og bør forankrast betre mot list/karm.

Vidare ligg vindaug i gavlveggen i stova meir utsett til enn dei andre vindaugene, og det er registrert sprekker og avskalla overflatebehandling i karm. Dette indikerer at vindaug er meir påverka av vêr enn dei øvrige vindaugene, og overflatebehandlinga bør fornyast for å hindre vidare nedbryting av treverket.

Desse forholda er hovudsakleg av vedlikeholdsmessig karakter og har førebels ikkje funksjonell betydning, men manglande oppfølging kan over tid føre til redusert beskytting av karmar og beslag mot fukt og vêrslitasje.

Konsekvens:

Manglande vedlikehald og lause beslag kan medføre fuktopptak i karmar og tilgrensande trekonstruksjonar dersom vatn trengjer inn i overgangane. Sprekkar og avflassing i overflatebehandling kan over tid føre til oppfukting og råteutvikling dersom tiltak ikkje vert utført.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det vart registrert lett trykkslag i vasstilførselar ved tapping og stenging. Sanipex rør-i-rør-systemet er ført heilt fram til varmtvassberedar. På grunn av høg temperatur i området kring beredaren er det anbefalt at første meteren frå beredaren vert utført med meir varmetålande materiale. Vidare er det observert noko rust i fordelarskapet, truleg som følgje av tidlegare lekkasje eller kondens. Tilstanden bør følgjast opp for å sikre at vidare korrosjon ikkje utviklar seg.

Desse forholda vurderast som moderate avvik som ikkje påverkar funksjonen til anlegget på befaringsdagen, men som bør følgjast opp for å førebyggje lekkasjar og korrosjon over tid.

Konsekvens:

Trykkslag og varmeteknisk uheldig rørføring kan over tid føre til auka belastning på koplingar og redusert levetid for rørsystemet. Rust i fordelarskap kan tyde på tidlegare fuktpåverknad og bør overvåkast for å hindre vidare korrosjon.

6.3 Ventilasjon

Det er registrert avgrensa tal på ventilar i opphaldsromma, og antalet kan med fordel utvidast for å betre luftutskifting og jamnare inn klima. Naturleg ventilasjon krev regelmessig tilsyn og reingjering for å sikre tilstrekkeleg funksjon, særleg ved periodar med lite vind eller låg temperaturdifferanse mellom ute- og inn klima.

Konsekvens:

Manglande ventilasjon kan føre til dårleg luftkvalitet, kondens på glasflater og auka fuktinnhald i innelufta. Over tid kan dette gje opphoping av fukt, muggvekst og redusert komfort, samt auka energibruk ved mekaniske avtrekk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av avgrensa ventilasjonskapasitet og behov for fleire ventilar for å tilfredsstille dagens anbefalingar for luftutskifting.

Takstmannens vurdering ved TG3: