

Leilegheit i sameiga
Sivlevegen 19
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 20/08/2025

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:47, Bnr: 76
Hjemmelshaver:	Brynjulv Tveit og Anita Finne
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2013
Tomt:	3 812 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Brynjulv Tveit og Anita Finne
Befaringsdato:	05.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Eigedomen, som ligg på ei felleseigd tomt på 3 812 kvm, er plassert i lett skrånande terreng mot sør-aust og har gode solforhold. Det er nær tilknytning til Voss sentrum, med tilgang til det meste av fasilitetar. Leilegheita har god tilkomst då planet er på same nivå som dei utvendige areala. I blokka finst det heis, som gir enkel tilkomst til parkeringsanlegget i kjellaren. Parkering nr. 28 høyrer til leilegheita. Uteområda inneheld asfalterte parkeringsplassar og belegningsstein.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomheitsområder for jord- og flomskred.
- Utløpsområde for snøskred.

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

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunn 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.

- Bustaden er plassert nær aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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

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

OM BYGGEMETODEN:

Betongkonstruksjonen frå 2013.

Det er bærande betongveggar og dekke mellom einingane. Vindauger har aluminiumsbelagte karmar for auka levetid, og vassboren varme er støyp ned i betongplata som fungerer som oppvarmingskjelde. Lett bindingsvirke er truleg nytta til innvendige deleveggar, og garasjeanlegget har overflater i betong og asfalt. Det er ikkje gjort destruktive inngrep i konstruksjonen for full oversikt av bygningskroppen, og eventuelle avvik frå denne beskrivelsen kan ikkje utelukkast.

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 førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøver 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, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikeholdsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjø vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Leilegheita er utstyrt med vassboren varme i alle golv, og oppvarminga er termostatstyrt. Kursane for den vassborne varmen er plassert i fordelerskap i teknisk rom/bod. Den felles oppvarmingskjelda er truleg ei veske-vatn varmpumpe som hentar energi frå 8 energibrønner (opplyst) strategisk plasserte rundt på tomta. Denne teknologien er blant dei mest energieffektive på marknaden i dag, noko som gir låg kostnad for oppvarming, samtidig som den sikrar høg komfort. Systemet både varmar opp leilegheita og sørgjer for varmt vatn til bruk.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt planteikning syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikning.

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.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkettgolv og slettbehandla overflater av gips. Flislagt badarom. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert og bebudd på befaringsdagen, og enkelte areal er nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker i overflater.
- Riper i golv. Dette er spesielt i stova.
- Enkelte slettbehandla overflater har synlege plateskøyter.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

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 bygningsmessige endringar etter oppføringsåret. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normalt vedlikehald, og at innvendig dør til teknisk rom/bod er erstatta med skyvedør. Det er også installert ny skyvedørgarderobe på hovudsoverommet og EL-bil ladar i garasjelegget.

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
Leilegheit	81	5	0	10	78	8
SUM BYGNING	81	5	0	10	78	8
SUM BRA	86					

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 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 innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt.

Leilegheit: Takhøgde i stova er målt til 2,61 meter. Dei øvrige romma har takhøgde på ca. 2,4 meter. Nivåforskjel er observert. Mål vil vera forskjelle etter kor ein målar.

- Stova/kjøkken: 31,6 m².
- Soverom i hjørna mot sør-aust: 14,1 m².
- Soverom på langvegg mot aust: 11,3 m².
- Baderom: 7 m².
- Teknisk rom/bod: 2,7 m².
- Entre/gang: 10,1 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
Utvendig bod på samme plan: 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.

Små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvis arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege i leilegheiter og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet. Planteikning er ikkje framlagt i forkant av synfaringa. Det er dokumentert at parkeringsplass i garasjeanlegg (park. nr. 28) tilhøyrer leiligheita.

Det er opplyst at utvendig bod tilhøyrer leiligheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Opplysningar gitt på befaringsdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

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 kunna 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 byggteknisk 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 tilgjengelege for kontroll.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Anita Finne var til stade i starten av befaringa, medan Brynjulv Tveit var til stade gjennom heile befaringa. Begge verka aktive og opptrådte som ærlege, 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 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.

20/08/2025

Bjørnar Helland

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla gipsplater i himling.

Ventilasjonen skjer ved avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft til rommet via spalte under dørbblad. Løysinga gir god sirkulasjon og bidreg til effektiv uttørking av vassdamp.

Det er registrert normale bruksmerker, mellom anna litt misfarga/mugg i fuger.

Merknader: På befaringsdagen var badet fylt med personlege eigedelar, oppbevaringsartiklar og andre gjenstandar. Undersøkinga er gjennomført så grundig som mogleg under dei gjeldande forholda. Det kan ha ført til at enkelte avvik ikkje er blitt oppdaga. Det vert difor tilrådd at ein eventuell kjøpar gjennomfører ei grundig inspeksjon av rommet for å avdekke eventuelle skjulte feil eller manglar. Dette er gjeldande for alle punkta som omhandlar baderommet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet i dusjsone er målt til ca. 1:50 frå veggjar. Fallforholdet frå golvet og inn mot sluk er målt til ca. 1:300, som er under minstekravet i teknisk forskrift (TEK 10) som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Fallforholdet frå andre vassinstallasjonar, som vegghengt toalett og vaskemaskin, er heller ikkje innanfor dei tekniske minimums-krava. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt ein høgdeforskjell på 1,8 cm. Topp dørterskel ligg 3 cm over golvet, noko som er i strid med kravet til trinnfri sone i leilegheita.

Vidare er det observert ei sprekk i ei golvflis i dusjsone, og fleire fuger er djupe i enkelte område. Det er ikkje registrert bom eller holrom under flisene, og det er derfor sannsynleg at sprekken oppstod under montering av fliser, sjølv om dette ikkje kan stadfestast med 100 % sikkerheit. Deler av silikonfug manglar vedheft til underlaget.

Dei manglande fallforholda kan føre til utilstrekkeleg vassdrenering, noko som kan medføre fuktproblematikk og auke risikoen for vassskadar på sikt. Den høge dørterskelen bryt kravet om trinnfri sone, og kan hindre tilkomst, noko som er i strid med krav til universell utforming. Sprekkane i flisene og djupe fuger kan svekke både estetikk og funksjonalitet, og over tid kan dette føre til auka slitasje og skade på golvflisene.

Merknader: Deler av silikonfug manglar vedheft til underlaget.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2013. Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Tettesjikt er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart borte i området ved servant. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekkja med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Merknader: Det er ikkje dokumentert at membranen er ført opp ved dørterskel, noko som kan medføre risiko for fuktskader dersom det oppstår ein lekkasje.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

HTH kjøkken frå 2013.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Vask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplata. Glassplater på vegg bak underlimt vask og platetopp, til fordel for ei meir lettstelt og robus overflate.

Integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via ballansert ventilasjonsanlegg. Føler for automatisk lekkasjestopper er plassert 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: 2013

Inntørka fuktskjolder er registrert på golvet under vask og oppvaskmaskin. Det vart ikkje registrert utslag ved fuktmåling på befaringsdagen, men observasjonane gir grunn til vidare overvåking av vassinstallasjonane. Regelmessig kontroll av røyr og tilkoplingar vert tilrådd for å avdekke eventuell latent fukt eller lekkasjar som kan oppstå over tid.

Merknader: Inntørka fuktskjolder under oppvaskmaskin.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Dei innvendige overflatene består hovudsakleg av parkettgolv og slettbehandla gipsveggar, med flislagt badarom.

Det vert tilrådd at ein eventuell kjøpar utfører ein grundig kontroll av dei innvendige overflatene. Bustaden var møblert og bebudd på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan forekomme avvik utover det som er nemnt her.

Normale bruks- og slitasjemerker er observert på overflatene, og det er registrert riper i golvet, spesielt i stova. Enkelte slettbehandla overflater har synlege plateskøytyr, og det er små hakk, misfarging, skrapemerker og spor etter festemateriell på veggane. Golvet har også normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og mindre ujamnheiter frå møblement.

Dei observerte avvika har ingen umiddelbar funksjonell påverknad, men kan påverke det estetiske inntrykket av overflatene. Riper og ujamnheiter i golvet kan føre til auka slitasje over tid, spesielt i høgt trafikkerte område som stova. Synlege plateskøytyr på dei slettbehandla overflatene kan gi eit mindre estetisk inntrykk, men utgjer ingen strukturell risiko. Det er ikkje registrert alvorlege avvik som vil påverke funksjonaliteten i dei innvendige overflatene.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Vindauger og terrassedør er frå Nordan og har utvendig aluminiumsbedekning samt nødvendige utvendige beslag. Dei er utstyrt med tre-lags isolerglass og har produksjonsår 2012.

Det er ikkje registrert punkterte vindauger i konstruksjonen. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Ytterdøra har kikkehol og tilfredsstillende B-30 brannkrav. Døra er også klassifisert til 40 dB lydisolering. Døra er plassert innvendig i bygget, noko som gir god beskyttelse mot ytre påkjenningar.

Feil fallforhold på beslag i underkant av den utvendige karmen på soverommet nærast badet har ført til oppsamling av vatn i den bakerste delen av beslaget. I tillegg er oppbretten i denne delen av beslaget ikkje tett, noko som tillèt mindre mengder vatn å trenge inn mellom kledning og veggens vindsperresjikt. Dette kan føre til fuktskader på ein del av karmen som ikkje er beskytta av aluminium, og nærliggande bygningsdeler. Ved langvarig fuktpåverknad kan dette føre til korrosjon, muggvekst og forringing av materialane, samt redusert levetid på vindauga og karmen.

Vindauger ligg som regel under sameiga sitt ansvar, og vedlikehald av desse vil truleg ikkje verta lasta eigar av leilegheita, men sameiga. Det einaste som kan påverke den enkelte eigaren, er at større arbeider kan føra til auke i sameigaets fellesutgifter.

Merknader: Feil fallforhold på beslag i underkant av den utvendige karmen.



5. Balkonger, verandaer og lignende

Markterrassen er overbygd med terrassebord som overflate. Mindre sprekker er observert i terrassebordene. Det er opp til ny eigar å vurdere om dette fører til behov for utskifting av enkelte bord, eller om avviket er akseptabelt. For dei som nyttar sko og tøy, vil dette sannsynlegvis vere eit visuelt problem snarare enn eit funksjonelt. Dersom ny eigar aksepterer avviket, vil det ikkje ha funksjonelle konsekvensar, men estetisk kan sprekkene forverra med tida. Ved vurdering av avviket som uakseptabelt, kan utskifting av enkelte bord vere nødvendig for å oppretthalde både estetikk og funksjonalitet.

Merknader: Sprekk i terrassebord.



6. VVS

Ingen 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYR:

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via Sani-pex/røyr i røyr system. Det er installert følar for automatisk lekkasjestoppar i fordelerskapet som er plassert på teknisk rom/bod, noko som er ei tilfredstillande løysing i forhold til lekkasjesikring av vassinstallasjonen. Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar 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 vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

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 deira eige. Det er opplyst at deler som høyrer til leilegheita er frå 2013.

Merknader: Syner til punkt 1.1.2 og 2.1 som omhandlar badegolvets fallforhold og kjøkken. Avvika som er nemnt her dreiar seg om at vassinstallasjonane ikkje er tilfredstillande lekkasjesikra. Dette kan føre til risiko for vatn- eller fuktskadar over tid dersom lekkasjar oppstår.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannstank for sameiga er plassert utanfor leilegheita, og vart difor ikkje kontrollert. Vedlikehald og eventuell kontroll av anlegget ligg under sameiga sitt ansvar.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Bustenaden er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Innerdørene, bortsett frå døra mellom entreen og stova, er monterte med luftespalte under dørbladet. Dette sikrar god luftveksling mellom romma. Det vert tilrådd å etablere lufting i døra som manglar luftespalte for å sikre tilstrekkeleg ventilasjon i alle rom.

Heimelshavar har opplyst at filteret i ventilasjonsanlegget vert skifta ein gong i året. Anlegget vart sist inspisert i 2023. Heimelshavar har også opplyst at anlegg, kanalar og rister skal reinskast av autorisert foretak før sal.

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.

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

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er observert i teknisk rom/bod. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2013. Samsvarserklæring er framlagt.

Merknad:

- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Laus ledning for automatisk lekkasjestoppar ved dørøpninga i teknisk rom/bod.
- Lysbrytar i teknisk rom/bod er trådlus, noko som har mindre praktisk betydning. Dette skuldast at den originale døra vart erstatta med skyvedør. Ledningsnettet til den originale brytaren var i vegen for døra og måtte difor erstattast med ein trådlus brytar.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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:

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".

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 stova og entre, plassert i tråd med anbefalingar for optimal varsling.

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.

- 6 Liter skumapparat står laust i stova. Apparatet kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett for sikrare plassering og lettare tilgang.

LOVLIGHEITSMANGEL:

I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate eller vindaugsareal i forhold til rommets golvareal. Avvik er registrert på soveromet som ligg nærast baderommet.

Målingar: - Faktisk golvareal i rommet: 11,3 m². - Glassareal: 0,94 m²

Dagslysflata utgjør 8,3 % av golvarealet, noko som er under minimumskravet på 10 %.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Fallforholdet i dusjsone er målt til ca. 1:50 frå veggjar. Fallforholdet frå golvet og inn mot sluk er målt til ca. 1:300, som er under minstekravet i teknisk forskrift (TEK 10) som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Fallforholdet frå andre vassinstallasjonar, som vegghengt toalett og vaskemaskin, er heller ikkje innanfor dei tekniske minimums-krava. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt ein høgdeforskjell på 1,8 cm. Topp dørterskel ligg 3 cm over golvet, noko som er i strid med kravet til trinnfri sone i leilegheita.

Vidare er det observert ei sprekk i ei golvflis i dusjsone, og fleire fuger er djupe i enkelte område. Det er ikkje registrert bom eller holrom under flisene, og det er derfor sannsynleg at sprekken oppstod under montering av fliser, sjølv om dette ikkje kan stadfestast med 100 % sikkerheit. Deler av silikonfug manglar vedheft til underlaget.

Dei manglande fallforholda kan føre til utilstrekkeleg vassdrenering, noko som kan medføre fuktproblematikk og auke risikoen for vassskadar på sikt. Den høge dørterskelen bryt kravet om trinnfri sone, og kan hindre tilkomst, noko som er i strid med krav til universell utforming. Sprekkane i flisene og djupe fuger kan svekke både estetikk og funksjonalitet, og over tid kan dette føre til auka slitasje og skade på golvflisene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Inntørka fuktskjolder er registrert på golvet under vask og oppvaskmaskin. Det vart ikkje registrert utslag ved fuktmåling på befaringsdagen, men observasjonane gir grunn til vidare overvåking av vassinstallasjonane. Regelmessig kontroll av røyr og tilkoplingar vert tilrådd for å avdekke eventuell latent fukt eller lekkasjar som kan oppstå over tid.

3.1 Andre rom

Det vert tilrådd at ein eventuell kjøpar utfører ein grundig kontroll av dei innvendige overflatene. Bustaden var møblert og bebudd på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan forekomme avvik utover det som er nemnt her.

Normale bruks- og slitasjemerker er observert på overflatene, og det er registrert riper i golvet, spesielt i stova. Enkelte slettbehandla overflater har synlege plateskøytar, og det er små hakk, misfarging, skrapemerker og spor etter festemateriell på veggane. Golvet har også normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og mindre ujamnheiter frå møblement.

Dei observerte avvika har ingen umiddelbar funksjonell påverknad, men kan påverke det estetiske inntrykket av overflatene. Riper og ujamnheiter i golvet kan føre til auka slitasje over tid, spesielt i høgt trafikkerte område som stova. Synlege plateskøytar på dei slettbehandla overflatene kan gi eit mindre estetisk inntrykk, men utgjør ingen strukturell risiko. Det er ikkje registrert alvorlege avvik som vil påverke funksjonaliteten i dei innvendige overflatene.

4.1 Vinduer og ytterdører

Feil fallforhold på beslag i underkant av den utvendige karmen på soverommet nærast badet har ført til oppsamling av vatn i den bakerste delen av beslaget. I tillegg er oppbretten i denne delen av beslaget ikkje tett, noko som tillèt mindre mengder vatn å trenge inn mellom kledning og veggens vindspærresjikt. Dette kan føre til fuktskader på ein del av karmen som ikkje er beskytta av aluminium, og nærliggande bygningsdeler. Ved langvarig fuktpåverknad kan dette føre til korrosjon, muggvekst og forringing av materialane, samt redusert levetid på vindauga og karmen.

Vindauger ligg som regel under sameiga sitt ansvar, og vedlikehald av desse vil truleg ikkje verta lasta eigar av leilegheita, men sameiga. Det einaste som kan påverke den enkelte eigaren, er at større arbeider kan føra til auke i sameigaets fellesutgifter.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrassen er overbygd med terrassebord som overflate. Mindre sprekker er observert i terrassebordene. Det er opp til ny eigar å vurdere om dette fører til behov for utskifting av enkelte bord, eller om avviket er akseptabelt. For dei som nyttar sko og tøy, vil dette sannsynlegvis vere eit visuelt problem snarare enn eit funksjonelt. Dersom ny eigar aksepterer avviket, vil det ikkje ha funksjonelle konsekvensar, men estetisk kan sprekke forverra med tida. Ved vurdering av avviket som uakseptabelt, kan utskifting av enkelte bord vere nødvendig for å oppretthalde både estetikk og funksjonalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3: