

Leilegheit i burettslag
Regimentsvegen 105A
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 06/11/2025

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:89, Bnr: 47
Hjemmelshaver:	Steinar Hansen
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	11
Byggeår:	2006
Tomt:	7 093 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Steinar Hansen
Befaringsdato:	05.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplantning. Området rundt er i hovudsak bestående av andre bustader, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige kvardagslege fasilitetar. Vossakart syner at tomta er på 7 093 m². Gjer merkamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men burettslaget.

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:

Bygningen er oppført med ringmur av betong, isolert og påmontert Steniplater. Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk med gipsplater på kald side av vegglivet. Liggande dobbeltfalsa trekledning på fasade. Golvkonstruksjonen består av betongplate på mark, som ein reknar med er isolert mot underliggende drenerande massar.

Takkonstruksjonen er utført som saltak tekt med betongtakstein. Aluminiumsrenner leiar overflatevatn frå taket og ned til terreng. Vindauger med to-lags isolerglass og ventil i karm. Beslag er montert der det er nødvendig for å sikre overgang mellom vegg og vindauger mot lekkasje.

Balkongen er oppbygd som eit tradisjonelt bjelkelag i impregner 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.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringsrapport. 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 befaringsrapport 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 befaringsrapport, 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 avvik skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaringsrapport 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:**

Det vert opplyst at bustaden har varmekablar i golv på bad, gang og i stova. Det er vedomn i stova, samt panelovn på det minste soverommet.

Vedomn:

Underteikna 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:

Tilsendt planteikning 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 bestående av parkett på golv og slettbehandla gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og vegg.

Utvendig 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. 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:

Månadlege felleskostnader er oppgjevne til kr 8 588,58. Desse omfattar akonto renter og avdrag på fellesgjeld, samt driftspostar for borettslaget. Driftsdelen dekkjer mellom anna felles forsikring hjå Tryg Forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel via OBOS, medlemskontingent i OBOS og generelle drifts- og vedlikehaldskostnader for fellesareala.

Det er vidare opplyst frå andelseigar at måling av fasade og kontroll/utbetring av ventilasjonsanlegget kan medføre opptak av ny fellesgjeld. Kor stort beløp dette vil utgjere er førebels uvisst.

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 måleverdige.

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	64	6	0	29	60	9
SUM BYGNING	64	6	0	29	60	9
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 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 2,4 meter.

- To soverom på 6 og 10,2 m².
- Stova og kjøkken: 27 m².
- Bad: 5 m².
- Gang: 5,3 m².
- Entre: 3,1 m².
- innvendig bod: 3 m².

BRA-e:

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

- Bod med utvendig tilkomst: 5,8 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 parkeringsplass i carport vegg i vegg med leilegheita.

Terrasse- og ballkongareal:

- Vestvendt terrasse på 29 m². 6,6 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 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 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 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 tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:

Opplysningar frå seljar si egenerklæring:

- Det har ved eit par tilfelle kome noko vatn mellom garasjetak og yttervegg.
- Det er planlagt arbeid på pipe i regi av borettslaget. Pipe skal kledast med beslag og få montert vifte. Tilsvarende arbeid er alt gjennomført på rekkehusa i borettslaget.
- Ventilasjonsanlegget (Villavent) vart kontrollert i 2023 etter at enkelte leilegheiter hadde problem. Dei leilegheitene det galdt vart kontakta av fagfolk for utbetring. Den aktuelle leilegheita har ikkje hatt problem, utover noko svakt sug i kjøkkenventilatoren.
- Maling av fasade og kontroll/utbetring av ventilasjonsanlegg kan medføre opptak av ny fellesgjeld. Kor stort beløp dette vil utgjere er førebels uvisst.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Heimelshavar.

Seljar 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 e.l.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.

06/11/2025

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling av gips.

Ventilasjon: Avtrekk er plassert i himling og tilknytt Villaventanlegg. Tilluft til rommet skjer via luftespalte i underkant av dørbled, noko som hindrar undertrykk og sikrar effektiv uttørring av vassdamp.

Avvik:

- Silikonfug dekker ikkje fliskutt i dusjhjørne.
- Krakkelering/sprekker i fug mellom fliser.
- Misfarga fuger.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar og slitasje i fuger. Opne fuger og manglande silikonfug kan over tid føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjonar, med risiko for oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate golv

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). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsone, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

Måleresultat:

- 1:50 lokaltfall 50 cm ut frå sluk. Om lag 12 millimeter 80 cm ut frå sluk.
- Golvet elles har eit fall på om lag 1:140, med eit flatt parti ved dør.
- Frå sluk til topp flis ved terkel er det målt 2 cm høgdeforskjel. Terskelhøgd: 2,3 cm.
- Det er silikonert ca 1 cm frå flis og opp under dørterkel, og dette kan indikere at det er membranoppkant ved dør.

Avvik:

- Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande for byggeåret.
- Avskalla/manglande fug mellom enkelte fliser.
- Silikonfug manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande oppfylling av krav til fallforhold og lokale skadar i fuger og elastiske overgangar. Redusert fall aukar risikoen for vassoppsamling og svekka dreneringsevne, særleg for lekkasjevatn utanfor dusjsone. Dette kan over tid medføre auka fuktbelastning på overflater og tettesjikt, noko som igjen kan føre til redusert levetid og i verste fall fuktskadar. Det vert tilrådd å ettergå silikonfuger og fuger mellom fliser, samt overvake golvets funksjon ved normal bruk for å oppdage eventuell vidare forverring.

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

Membranen er fra

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2006.

Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Membran er synlig i sluk.

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

Merknader: Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). 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.

Avvik:

- Vassinntaket punkterer membran innanfor rommets våtsoner.
- Tettesjiktet er 19 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av membranens alder og gjennomføring av vassinntak innanfor våtzone. Punktering av membran reduserer sikkerheita mot fuktinntrenging og kan over tid føre til lekkasjar bak flislag og i underliggjande konstruksjonar. Eldre membranar har usikker levetid og auka risiko for svekking av tettleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade.

2. Kjøkkenet

TG 2 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkenet har slette frontar. Stålvask med to kummar og 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. Fliser på vegg 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: 2006.

Avvik:

- Avskalla overflatebehandling på enkelte frontar.
- Hakk i golv. Bruksmerker på kjøkkenet.
- Inntørka fuktskjolder på golv under kjøkkenskrog (bak sokkel). Ingen utslag ved fuktmåling.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av synleg overflateslitasje og registrerte teikn til tidlegare fuktpåverknad under kjøkkeninnreiinga. Trass i at det ikkje vart målt fukt ved befaring, indikerer inntørka skjolder at området tidlegare har vore utsett for vasslekkasje eller søl frå vask eller røyrtilkoplingar. Slike forhold kan over tid føre til redusert levetid, misfarging og eventuell skade i golv dersom ein lekkasje skulle opstå på nytt.

Overflatene ber preg av normal alders- og bruksslitasje, men det vert tilrådd jamleg inspeksjon under kjøkkenskrog, særleg ved røyrgjennomføringar og under vask, for å fange opp eventuelle fuktteikn på eit tidleg stadium. Eit lekkasjearvarslar under kjøkkenbenk vil vere eit enkelt og føremålstenleg tiltak for å redusere risikoen for skjulte vasskadar.

Tilleggsinformasjon:

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.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: 2-lags isolerglass. Ventil i karm. Beslag er montert der det er nødvendig.

Terrassedør: 2-lags isolerglass.

Ytterdør: Kikkehol i dørbladet. Døra er klassifisert til B30 brannkrav.

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

Det er montert beslag under og over vindauger som ikkje er overbygde med tak. Slike beslag reduserer risikoen for vassinntrenging i overgangen mellom bygningsdelane og bidreg til å forlengje 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.

Merknader: Dører i bod må justerast. Heimelshavar opplyser at dørene fungerer fint sommarstid, men at dei tek i karm i årstider/periodar med høgare luftfuktigheit. Det er vidare opplyst at avviket skal utbetrast før eit eventuelt eigarskifte. Underteikna har basert vurderinga av tilstandsgrad på desse opplysningane.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er oppbygd som eit tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Bjelkelaget er truleg forankra til veggliv og kviler på dragar som er understøtta av bærande punkt. 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.

Avvik:

- Vedlikeholdsmangel. Terrasseborda er sleipe og oppsprukkne.
- Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av vedlikehaldsmessige manglar og manglande beslag mot vegg. Oppsprekking og sleipe overflater indikerer slitasje og redusert overflatebeskytting, noko som aukar risikoen for fuktopptak og forkorta levetid for terrassebord og kledning. Manglande beslag i overgangen mellom terrasse og vegg kan føre til at vatn trengjer inn i overgangane, med fare for fuktpåverknad på veggkledning og underliggende konstruksjonar. Det vert tilrådd å overflatebehandle terrasseborda på nytt og montere beslag i overgang mot vegg for å betre avrenninga og redusere risikoen for tidleg nedbryting av kledning i uimpregnert materiale.

Merknader:

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

Vass- og avløpsinstallasjonar:

Vassinntaket er utført i PEL/plast, og vatnet vert ført fram til fordelarskap via koplingar i kopar. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex røyr-i-røyr-system. Fordelarskapet er utstyrt med drenering som leiir eventuelt lekkasjevann til badegolv med sluk, noko som fungerer som ein integrert lekkasjesikringsløyseing. Vassinntak og stoppekran er plassert på badet. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føresett.

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. Det vert lagt til grunn at avløpsluftinga er ført ut over tak i samsvar med forskriftskrava. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastbaserte røyrssystem kan utvide og trekkje seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg visuell kontroll og ettersnøring av vasslåsar vert derfor tilrådd som ein del av normalt vedlikehald. Store delar av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan ikkje utelukkast. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med verken vass- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeåret.

Avvik:

- Stoppekran manglar merking.
- Fordelarskap manglar merking av røyr og oversikt over kva kursar som forsyner dei ulike tappepunkta.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking av stoppekran og røyr i fordelarskapet. Desse forholda har ikkje funksjonell innverknad på anlegget, men reduserer oversikta ved eventuell lekkasje eller behov for utkopling av enkeltkursar. For å oppretthalde forskriftsmessig standard og tryggleik vert det tilrådd å merke stoppekran og røyrtypar i fordelarskapet, samt utarbeide ei enkel oversikt som viser kva kursar som forsyner dei ulike tappestadene.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 100 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2006. Beredaren er tilkopla vanleg stikkontakt i støpsel.

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

Avvik:

- Beredaren har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og avgrensa restlevetid. Eldre beredarar har auka risiko for korrosjon, lekkasje frå sikkerheitsventil eller svikt i elektriske komponentar. Det vert tilrådd å overvåke beredaren jamleg for teikn til lekkasje, rust eller misfarging rundt tilkoplingar og under beredaren.

Merknader: Beredaren er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt.

I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon (Villavent-anlegg).

Leilegheita har ventilar i vindaugskarmane som sørgjer for tilførsel av frisk luft. I tillegg er det ein separat veggventil på kjøkkenet som bidreg til balansert luftgjennomstrøyming i leilegheita.

Ventilasjonen er løyst med eit mekanisk avtrekksanlegg (Villavent), der avtrekk er ført frå kjøkkenventilator og frå bad. Systemet sikrar kontinuerleg utskifting av luft og bidreg til å fjerne matos og fukt frå våtrom og kjøkken.

Merknader: Ingen avvik vart registrert ved visuell kontroll eller enkel funksjonstest. For å oppretthalde god luftkvalitet og effektiv drift bør filter og ventilar reingjerast jamleg, og anlegget bør kontrollerast av fagperson med jamne mellomrom i samsvar med produsenten sine anbefalingar.

Heimelshavar opplyser at anlegget vart inspisert og reingjort i 2023 i regi av burettslaget, og at arbeidet vart utført av fagfolk.

Ventilasjonen fungerer etter føremålet, men systemet er av ein enklare type enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette medfører at luftutskiftinga mellom rom ikkje er fullt ut balansert, noko som kan føre til ujamn luftkvalitet og redusert fukttransport. Anlegget er òg betydelig mindre energieffektivt enn moderne balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, som utnyttar varmen i avtrekkslufta til å førehandsvarme tilluften og slik reduserer energibehovet til oppvarming.

Avvik:

- Dører til soverom har profilerte dørtersklar, noko som hindrar fri luftveksling mellom rom.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av redusert luftgjennomstrøyming mellom rom som følgje av manglande luftspalte under dørbblad. Dette kan påverke ventilasjonsflyten og gje ubalanse i lufttrykk mellom rom, noko som over tid kan føre til dårlegare inneluft og redusert avtrekkseffekt frå våtrom og kjøkken. Ved lukking av innerdører vil ventilasjonen ikkje fungere slik den skal, då tillufta ikkje får passere fritt mellom romma. Det vert tilrådd å etablere luftespalte under dørbblad eller tilsvarende løysing for å sikre tilstrekkeleg luftgjennomstrøyming og stabil ventilasjonsfunksjon i heile leilegheita.

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 fjerna deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringar, leidningstverrsnitt eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer overeins med oppført kursforteikning. Samsvarserklæring er framlagt for anlegget.

Merknad:

- Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.

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

På generelt grunnlag vert det tilrådd å gjennomføre ei oppdatert el-kontroll ved eigarskifte. Kontroll bør utførast av eit kvalifisert elektroforetak, der NEK 405 vert nytta som grunnlag for vurderinga. Ei slik kartlegging vil gi ei dokumentert oversikt over eventuelle feil, manglar eller avvik frå gjeldande forskrifter, og legg til rette for trygg, energieffektiv og forskriftsmessig drift av det elektriske 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 røykvarslar i gang.

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 liter skumapparat. Apparatet er plassert på bod, og kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett.

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:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar og slitasje i fuger. Opne fuger og manglande silikonfug kan over tid føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjonar, med risiko for oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande oppfylld av krav til fallforhold og lokale skadar i fuger og elastiske overgangar. Redusert fall aukar risikoen for vassoppsamling og svekka dreneringsevne, særleg for lekkasjevatn utanfor dusjona. Dette kan over tid medføre auka fuktbelastning på overflater og tettesjikt, noko som igjen kan føre til redusert levetid og i verste fall fuktskadar. Det vert tilrådd å ettergå silikonfuger og fuger mellom fliser, samt overvake golvet funksjon ved normal bruk for å oppdage eventuell vidare forverring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av membranens alder og gjennomføring av vassinntak innanfor våtsone. Punktering av membran reduserer sikkerheita mot fuktinntrenging og kan over tid føre til lekkasjar bak flislag og i underliggende konstruksjonar. Eldre membranar har usikker levetid og auka risiko for svekking av tetteleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av synleg overflateslitasje og registrerte teikn til tidlegare fuktpåverknad under kjøkkeninnreiinga. Trass i at det ikkje vart målt fukt ved befaring, indikerer inntørka skjolder at området tidlegare har vore utsett for vasslekkasje eller søl frå vask eller røyrtilkoplingar. Slike forhold kan over tid føre til redusert levetid, misfarging og eventuell skade i golv dersom ein lekkasje skulle opstå på nytt.

Overflatene ber preg av normal alders- og bruksslitasje, men det vert tilrådd jamleg inspeksjon under kjøkkenskrog, særleg ved rørgjennomføringar og under vask, for å fange opp eventuelle fuktteikn på eit tidleg stadium. Eit lekkasjevarslar under kjøkkenbenk vil vere eit enkelt og føremålstenleg tiltak for å redusere risikoen for skjulte vasskadar.

Tillegsinformasjon:

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.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av vedlikeholdsmessige manglar og manglande beslag mot vegg. Oppsprekking og sleipe overflater indikerer slitasje og redusert overflatebeskytting, noko som aukar risikoen for fuktopptak og forkorta levetid for terrassebord og kledning. Manglande beslag i overgangen mellom terrasse og vegg kan føre til at vatn trengjer inn i overgangane, med fare for fuktpåverknad på veggkledning og underliggjande konstruksjonar. Det vert tilrådd å overflatebehandle terrasseborda på nytt og montere beslag i overgang mot vegg for å betre avrenninga og redusere risikoen for tidleg nedbryting av kledning i uimpregnert materiale.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking av stoppekran og røyr i fordelarskapet. Desse forholda har ikkje funksjonell innverknad på anlegget, men reduserer oversikta ved eventuell lekkasje eller behov for utkopling av enkeltkursar. For å oppretthalde forskriftsmessig standard og tryggleik vert det tilrådd å merke stoppekran og røyrtypar i fordelarskapet, samt utarbeide ei enkel oversikt som viser kva kursar som forsyner dei ulike tappestadene.

6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og avgrensa restlevetid. Eldre beredarar har auka risiko for korrosjon, lekkasje frå sikkerheitsventil eller svikt i elektriske komponentar. Det vert tilrådd å overvåke beredaren jamleg for teikn til lekkasje, rust eller misfarging rundt tilkoplingar og under beredaren.

6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av redusert luftgjennomstrøyming mellom rom som følgje av manglande luftspalte under dørblad. Dette kan påverke ventilasjonsflyten og gje ubalanse i lufttrykk mellom rom, noko som over tid kan føre til dårlegare inneluft og redusert avtrekkseffekt frå våtrom og kjøkken. Ved lukking av innerdører vil ventilasjonen ikkje fungere slik den skal, då tillufta ikkje får passere fritt mellom romma. Det vert tilrådd å etablere luftspalte under dørblad eller tilsvarande løysing for å sikre tilstrekkeleg luftgjennomstrøyming og stabil ventilasjonsfunksjon i heile leilegheita.

Takstmannens vurdering ved TG3: