

Leilegheit i sameiga
Regimentsvegen 146C
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	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: 06/01/2026

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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.

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Ørjan Lid
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2016
Tomt:	3 653 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ørjan Lid
Befaringsdato:	06.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

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

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

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

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

OM BYGGEMETODEN:

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

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

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

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

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

FORRUTSETNADER:

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

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

PREMISS:

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

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventet 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 høgde for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllast fullt ut.

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

ANNET:**OPPVARMING:**

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

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

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

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

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 1-stavs laminat på golv og huntonittplater på vegg. Himlingar med 60x120 mm plater. Badet har flislagt golv og sokkel. Baderomsplater på vegg.

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

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Malingsøl på listverk.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

FELLESKOSTNADER:

Opplyst:

Felleskostnadene er om lag kr 2 150 per måned og omfattar TV, fiber og straumutgifter for fellesareal.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit	66	5	0	32
SUM BYGNING	66	5	0	32
SUM BRA	71			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. 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.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,39 meter.

- To soverom på 10,9 og 7 m².
- Bod: 4,2 m².
- Bad: 5,6 m².
- Stova/kjøkken: 26,4 m².
- Gangareal: 8,1 m².

BRA-e:

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

- Bod med utvendig tilkomst: 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.

Parkering:

Bruksrett til parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen er merka med «K13» i avtalen om bruksrett.

Parkeringsretten er heimla i tinglyst dokument, og plassen skal nyttast i samsvar med gjeldande vedtekter og reguleringar for garasjeanlegget.

Terrasse- og ballkongareal:

- 32 m². terrasse mot nord. 8,6 m². av arealet er overbygd.

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærane 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: (Værførhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelege for kontroll.
- Snø på synfaringsdagen gav avgrensa oversikt over utvendige bygningsdeler, og spesielt terrassen.

ANDRE MERKNADER:

Det er registrert fuktskjolder i utvendig bod. Dette er lokaliserte i overgang mellom hjørne og himling på innsida av boddøra. Det vart gjennomført fuktmåling i treverket med pigg, og målinga viste 17,2 vektprosent, noko som er over normalverdiar for slikt type trevirke. Funn og måleresultat tilseier at nærare undersøking bør utførast for å avklare årsak og omfang. Dersom det er lekkasje i dette området, vil det truleg ligge under fellesansvaret i sameiga.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ørjan Lid.

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

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*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.

06/01/2026

Bjørnar Helland

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

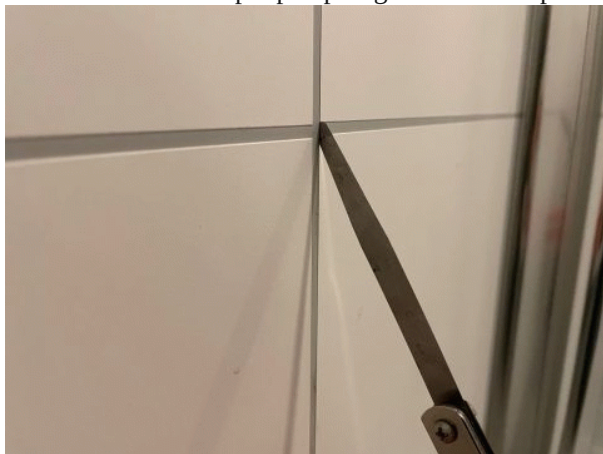
Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Himling med 60x120 plater.

Ventilasjon:

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

Det er registrert opningar i skøyter og overgangar ved baderomsplatene. Baderomsplater fungerer som tettesjikt, og avviket skuldast manglande fug i skøyter og overgangar ved montering. Slike opningar kan svekke den vassavvisande funksjonen til platene og gi risiko for fuktinntrenging i underliggande konstruksjonar over tid. Dette kan føre til redusert levetid for materiala og mogleg skadeutvikling dersom forholdet ikkje blir utbetra. For nærare vurdering av tettesjiktet blir det vist til punkt 1.1.3.

Merknader: Eksempel på opningar i baderomsplater.

**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 (TEK10). Forskrifta opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom:

- Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje sett spesifikke krav til fall utanfor dusjsone, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Flate parti eller motfall vert ikkje akseptert.
- Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvflata. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Måleresultat:

- Det er etablert nedsenk i dusjsone, som ligg om lag 10 millimeter under resterande golv.
- Fall i nedsenka parti vert vurdert til om lag 1:50.
- Frå fordelerskap, varmtvannstank og vassinntak er det målt eit fallforhold mot sluk på om lag 1:100.
- Frå vaskemaskin og veggghengt toalett er det målt fall mellom 1:150/180.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 4,3 cm høgdeforskjel.

Badet har eit fall som vurderast å fungere tilfredsstillande i dagleg bruk. Ved ein eventuell lekkasje frå veggghengt toalett eller vaskemaskin vil likevel vatnet ikkje leiast like effektivt mot sluk som minstekravet i TEK10 føreset. Dette medfører noko auka risiko for at vatn kan bli ståande i golv ved uventa vassutslepp. Vidare er det registrert noko misfarga fuger. Dette blir vurdert som normal brukslitasje utan særleg teknisk betydning.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2016. Membrantype: Smøremembran under/bak flis og baderomsplater på vegg. Membran er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

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

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

Våtrommet er oppbygd i ei tid der der var krav til uavhengig kontroll av våtrom. Dette er ei kvalitetssikring, som tilseier at badets tettesjikt og fallforhold er oppført ihht. aktuelt regelverk (TEK 10).

Det er registrert opningar i plateskjøtar og overgangar ved baderomsplatene. Baderomsplater fungerer som tettesjikt, og opningar i desse er ikkje akseptert, då dette kan gi risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar.

Vassinntaket kjem opp gjennom golvet og bryt membranen. Slike gjennomføringer må vere utførte med godkjende løysingar for å sikre tett overgang.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing av type Sigdal med vassinstallasjon frå 2016. Innreiinga har einspeigla frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med avrenningsfelt er integrert i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Komfyrvakt er montert over platetopp, og føler for automatisk lekkasjestoppar er plassert under oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.

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

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

Merknader:**3. Andre Rom****Ingen** 3.1 Andre rom

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

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

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

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

Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av utvendige karmar. Vannstokk er montert, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing i følge anvisningar frå SINTEF Byggforsk. Mangelen kan medføre inntrenging av vatn i overgangar, noko som igjen kan gi redusert levetid på tilstøytande bygningsdelar. Det vert anbefalt å montere beslag i under- og overkant av karmene for å sikre tilfredsstillande vassavrenning og vern mot fuktskadar. Vidare bør vindauge og dører målast, smørjast, vaskast og justerast som ein del av normalt vedlikehald.

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

Terrassen er oppbygd som eit tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Konstruksjonen er forankra til grunnmuren og kviler på bærande punkt mot terreng. Bjelkelaget er dimensjonert for normal brukslast og har synlege lufta parti under, noko som legg til rette for uttørking og reduserer risikoen for fuktopphoping. Konstruksjonen framstår som stabil, utan synlege teikn til deformasjon eller setningar. Beslag er montert i overgang mellom terrassebord og kledning.

Det vert tilrådd jamleg vedlikehald og overflatebehandling av treverket for å oppretthalde god beskytting mot fukt, sprekkdanning og nedbryting som følgje av sol og værslitasje. Regelmessig reinhald og etterstramming av skruer bør inngå som ein naturleg del av det løpande vedlikehaldet. Sidan terrassen var delvis tildekket av snø på synfaringsdagen, må bodgivarar vere inneforstått med at det kan finnast avvik som ikkje var synlege ved befaringsdagen.

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

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

Avløp:

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

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

Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Vegghengt toalett:

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

Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av manglande lekkasjesikring ved kopling for utekran. Mangelen aukar risikoen for fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar ved eventuell lekkasje. Det vert tilrådd å etablere lekkasjesikring ved kopling for utekran i samsvar med gjeldande praksis. Det kan òg vere føremålstenleg å installere lekkasjesensor med automatisk lekkasjestoppar i området, slik at eventuelle lekkasjar vert oppdaga tidleg og vatntilførselen vert stengd automatisk. Merking av stoppekran bør òg etablerast for å sikre rask lokalisering ved behov.

Merknader: Kopling for utekran.

Høiax bereder på 120 liter og 1,95 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: truleg 2016. Beredaren har fast straumtilkopling.

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

Merknader:

Bustaden har ballansert ventilasjonsanlegg plassert i innvendig bod. Innerdører er monterte med flate tersklar og luftespalte under dørblad, noko som sikrar god luftveksling mellom rom. Kanalføringar ligg skjult i himling.

Rekvirent opplyser at filter vart skifta 23.12.2025. Det er ikkje utført vedlikehald utover filterskift.

Det er registrert noko svak dur frå sjølve aggregatet ved normal drift. Vidare er vedlikehald og reinsking av anlegg og kanalar ikkje utført i samsvar med drifts- og vedlikehaldsanvisningane frå leverandør. Desse forholda kan redusere både komfort, luftkvalitet og effektivitet i anlegget over tid. Det vert tilrådd å følgje opp vedlikehald og reinsking i tråd med leverandøren sine anbefalingar, og vurdere tiltak dersom duoen opplevast sjenerande.

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

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

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

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

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

Merknad:

- Det er meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligge for alle elektriske anlegg installert etter 1999.

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. «Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika.»

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i gang og stova.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det:

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

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 (nærast stova) har eit dagslysareal på om lag 8,2%.

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

Det er registrert opningar i skøyter og overgangar ved baderomsplatene. Baderomsplater fungerer som tettesjikt, og avviket skuldast manglande fug i skøyter og overgangar ved montering. Slike opningar kan svekke den vassavvisande funksjonen til platene og gi risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar over tid. Dette kan føre til redusert levetid for materiala og mogleg skadeutvikling dersom forholdet ikkje blir utbetra. For nærare vurdering av tettesjiktet blir det vist til punkt 1.1.3.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Badet har eit fall som vurderast å fungere tilfredsstillande i dagleg bruk. Ved ein eventuell lekkasje frå vegghengt toalett eller vaskemaskin vil likevel vatnet ikkje leiast like effektivt mot sluk som minstekravet i TEK10 føreset. Dette medfører noko auka risiko for at vatn kan bli ståande i golvet ved uventa vassutslepp. Vidare er det registrert noko misfarga fuger. Dette blir vurdert som normal bruksslitasje utan særleg teknisk betydning.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er registrert opningar i plateskjøtar og overgangar ved baderomsplatene. Baderomsplater fungerer som tettesjikt, og opningar i desse er ikkje akseptert, då dette kan gi risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar. Vassinntaket kjem opp gjennom golvet og bryt membranen. Slike gjennomføringar må vere utførte med godkjende løysingar for å sikre tett overgang.

4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av utvendige karmar. Vannstokk er montert, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing i følge anvisningar frå SINTEF Byggforsk. Mangelen kan medføre inntrenging av vatn i overgangar, noko som igjen kan gi redusert levetid på tilstøytande bygningsdelar. Det vert anbefalt å montere beslag i under- og overkant av karmane for å sikre tilfredsstillande vassavrenning og vern mot fuktskadar. Vidare bør vindauge og dører målast, smørjast, vaskast og justerast som ein del av normalt vedlikehald.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av manglande lekkasjesikring ved kopling for utekran. Mangelen aukar risikoen for fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar ved eventuell lekkasje. Det vert tilrådd å etablere lekkasjesikring ved kopling for utekran i samsvar med gjeldande praksis. Det kan òg vere føremålstenleg å installere lekkasjesensor med automatisk lekkasjestoppar i området, slik at eventuelle lekkasjar vert oppdaga tidleg og vatntilførselen vert stengd automatisk. Merking av stoppekran bør òg etablerast for å sikre rask lokalisering ved behov.

6.3 Ventilasjon

Det er registrert noko svak dur frå sjølve aggregatet ved normal drift. Vidare er vedlikehald og reinsking av anlegg og kanalar ikkje utført i samsvar med drifts- og vedlikehaldsanvisningane frå leverandør. Desse forholda kan redusere både komfort, luftkvalitet og effektivitet i anlegget over tid. Det vert tilrådd å følge opp vedlikehald og reinsking i tråd med leverandøren sine anbefalingar, og vurdere tiltak dersom duren opplevast sjenerande.

Takstmannens vurdering ved TG3: