

Leilegheit i sameiga
Nyresvegen 63
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 03/03/2026

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 gjennomsnittlige 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

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:194, Bnr: 171
Hjemmelshaver:	Håvard Rio-Matre
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2019
Tomt:	2 891 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håvard Rio-Matre
Befaringsdato:	03.03.2026
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 bestående av andre bustader. Kort veg til nødvendige kvardagslege fasilitetar. Vossakart syner at tomta er på 2 891 m². Gjer merkamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- Grå sone (Usikreke 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 aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner område med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan vere fare for kvikkleireskred.

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

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført i bærande konstruksjon av betong. Fasade er kledd med Møre Royal bordkledning. Vindauger med tre-lags isolerglass er monterte i veggiv og har aluminiumsbelagde karmar, noko som reduserer vedlikehaldsbehovet og gir auka forventet levetid.

Etasjeskiljar i betong. Himlingane er nedfora og platekledd til fordel for skjulte tekniske installasjonar. Taket er tekt med Protan takmembran, med hard Rockwool isolasjon under tekkinga. Innvendige deleveggar er truleg oppførte i lett bindingsverk og kledd med gipsplater. Bygget er oppført i samsvar med teknisk forskrift TEK17, som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar 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 førekome og dermed ikkje bli avdekkja 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 eigenerklæringskjemaet 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 avdekkja 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:

Bustaden har vassboren golvvarme tilkople NIBE avtrekksvarmepumpe. Anlegget nyttar energien i avtrekkslufta til oppvarming av bustaden og produksjon av varmt tappevatn. Løysinga kombinerer varme, ventilasjon og varmtvassberedar i ein integrert eining.

Vassboren golvvarme gir jamn og behageleg varmfordeling i romma, utan synlege varmekjelder. Avtrekksvarmepumpa bidreg til god energieffektivitet ved at overskotsvarme frå ventilasjonslufta vert attvunnen og nytta i oppvarminga. Dette gir redusert energiforbruk samanlikna med tradisjonelle elektriske oppvarmingsløyisingar, samt stabilt og komfortabelt innneklima.

Det må påreknast jamleg vedlikehald av anlegget, mellom anna filterskift og kontroll/service av varmepumpa, for å sikre stabil drift, god energieffektivitet og forventet levetid.

Det går fram av protokoll frå ordinært årsmøte i sameiget 14.05.2025 at det er inngått vedlikehaldsavtale for varmepumpe, som inkluderer filterskift og levering av ekstra filter. Dette legg til rette for systematisk vedlikehald av anlegget.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte 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. Skjemaet skal overleverast frå noverande eigar til ny eigar i rimeleg tid før overtaking. Dette for å sikre at ny eigar er gjort kjent med opplysningane som går fram av dokumentet før eigarskiftet vert gjennomført.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 3-stavs parkett på golv og slettbehandla gipsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Flislagt golv i entre. Badet har fliser på golv og veggar.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

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.
- Opningar i lister.
- Sprekker i listefrie overgangar.
- Bom/lause fliser ved ytterdør.

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. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgiftene er opplyst til kr 3 200,- pr. måned. Det er ikkje registrert restansar, og det er ikkje opplyst om planlagde endringar i felleskostnadene.

Fellesutgiftene omfattar mellom anna bygget si forsikring, felles straum, drift- og serviceavtalar, fiber/breiband, reinhald samt øvrige drifts- og vedlikehaldskostnader for sameiget.

Det er opplyst at sameiga ikkje har fellesgjeld. Sameiget har opparbeidd formue. Seksjonen sin forholdsmessige andel av formuen er opplyst til kr 32 141,- pr. 31.12.2025.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit	58	0	0	11
Utvendig bod	0	7	0	0
SUM BYGNING	58	7	0	11
SUM BRA	65			

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 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 kan ikkje utelukkast.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,41 meter.

- Soverom: 10,7 m².

- Bad: 6,8 m².

- Entre: 4,7 m².

- Bod: 3,1 m².

- Stova og kjøkken: 29,9 m².

BRA-e:

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

- Utvendig bod: 6,8 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 undertekna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

Det er vidare opplyst om rett til parkering, men at denne foreløbig ikkje er markert.

Terrasse- og ballkongareal:

- 10,8 m² overbygd terrasse mot nordvest. Overflate: Terrassebord.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.

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

ANDRE MERKNADER:**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 ujamnheitar, 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 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.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring

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.

03/03/2026

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Avtrekk i himling frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.

Vaskemaskin og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Det er utført stikkprøvekontroll av tilfeldig utvalde fliser og fuger med omsyn til bom, holrom og sprekker. Det er ikkje registrert synlege eller høyrbare indikasjonar på bom eller andre nemneverdige avvik ved kontrolltidspunktet.

Merknader: Målt luftespalte i underkant av dørblad er om lag 6 mm. For å sikre tilfredsstillande lufttilførsel når døra er lukka, kan luftespalta med fordel aukast. Tilstrekkeleg lufttilførsel er ein føresetnad for at ventilasjonen skal fungere etter hensikta og bidra til effektiv uttørking av fuktbelasta luft.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

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

I dusjsone krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minst 10 millimeter under resterande golv. Utafor dusjsone skal lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging rundt dørterskel sikrar tilbakehald av vatn.

Måleresultat:

- Nedsenka dusjsone ligg 8-10 millimeter under resterande golv.
- Fallforhold i nedsenda dusjsone er vurdert til om lag 1:50.
- Frå vaskemaskin til eigen sluk innanfor skyvedør er det målt eit fallforhold på om lag 1:100.
- Frå NIBE-avtrekksvarmepumpa og frå veggghengt toalett er golvet flatt.
- Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 4,4 og 0,7 cm høgdeforskjel (to sluk).

Tilfeldig utvalde fliser er kontrollerte for bom og sprekker. Det er ikkje registrert bom eller sprekker. Det er observert at silikonfuge ikkje dekkjer fullt ut i overgang mellom vegg og golv under toalett. Det er vidare registrert kalk i enkelte fuger.

Samla vurdering er at fallforholdet ikkje fullt ut tilfredsstillar krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Målt nedsenk varierer mellom 8 og 10 mm, og ligg delvis under forskriftskravet på minimum 10 mm. Det er ikkje fall frå veggghengt toalett og frå NIBE-avtrekksvarmepumpe. Desse områda er difor ikkje tilfredsstillande sikra mot eventuell lekkasje i samsvar med TEK17.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Heimelshavar opplyser at badet vart etablert i 2019. Membrantype: Smøremembran som tettesjikt under flis. Membran er synleg ved sluk og korrekt klemmt under slukets klemring.

Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Vurderinga byggjer på opplyst alder, synlege detaljar ved sluk og generelle observasjonar ved synfaring. Det vert lagt til grunn at det er etablert tettesjikt i alle våtsoner.

Hulltaking frå tilstøytande rom er ikkje utført. Aktuelle område for boring ligg mot fellesareal og nabo med brannskiljande konstruksjonar. Boring her vil føra til skadar i det brannskiljande sjiktet.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll av våtrom. Dette inneber ei form for kvalitetssikring som normalt reduserer sannsynet for utføringsfeil samanlikna med eldre våtrom.

Basert på badets alder, synleg membranutføring ved sluk, uavhengig kontroll og manglande indikasjonar på svikt ved synfaring, vert tettesjiktet vurdert til TG 1.

Merknader:

2. Kjøkkenet

TG 2 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkentype: Sigdal.

Kjøkkenet har slette frontar med demping. Vask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Fliser på vegg bak vask og lettstelte plater på vegg bak platetopp. Komfyrvakt er montert under kjøkkenventilator. Ventilatoren er tilkopla eigen avtrekkskanal med direkte avkast til friluft. Løysinga inneber at matos og fukt vert ført ut av bygget utan å gå via bustaden sitt ventilasjonsanlegg. Vidare har kjøkkenet integrerte kvitevarer.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå 2019.

Automatisk lekkasjestoppar er montert under vask, men ikkje under oppvaskmaskin slik kravet til lekkasjesikring av vassinstallasjonar tilseier. Ujamn plateskøyt for benkeplata.

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

Det er montert NorDan vindauger med 3-lags isolerglass. Karmar er aluminiumsbelagde utvendig, noko som reduserer vedlikehaldsbehov og gir auka forventet levetid.

Ytterdør er slett dørblad frå Swedoor, med brannklasse EI30 og lydklasse Rw 40 dB.

Det er vidare montert NorDan skyvedør til terrasse med 3-lags isolerglass.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta utan registrerte avvik på befaringsdagen.

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

Tilstandsgrad 1 vert sett på bakgrunn av normal bruksslitasje og alder, utan registrerte forhold som indikerer behov for tiltak utover ordinært vedlikehald.

Merknader: Det er registrert mindre avvik i form av lause beslag og behov for vedlikehald av enkelte silikonfuger. Forholdet vert vurdert som vedlikehaldsrelatert.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overbygd markterrasse på om lag 10,8 m². Betong etasjeskilje fungerer som overbygg over terrassen. Dekket er utført med terrassebord. Det er montert beslag i overgang mellom terrassebord og vegg for å redusere fuktpåverknad mot konstruksjon.

Tilstandsgrad 1 vert sett på bakgrunn av normal bruksslitasje og utan registrerte forhold som indikerer behov for tiltak utover ordinært vedlikehald.

Merknader:

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

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via innebygde Sani-pex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). I tillegg er det montert følar for automatisk stenging av vatn i fordelerskapet. Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Innebygde avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar 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 vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Ingen lukt frå anlegget på befaringsdagen. 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 forekoma. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.

Stoppekran er plassert i fordelarskap bak skyvedører. Tilkomsten vert vurdert som avgrensa dersom rask stenging av vatn skulle vere naudsynt. Stoppekranen er vidare stram i bruk og manglar merking, noko som kan gjere identifisering og handtering mindre oversiktleg i ein lekkasjesituasjon.

Det er ikkje registrert tilfredsstillande lekkasjesikring av vegghengt toalett. Innebygd sisterne manglar moglegens synleg dreneringsspor fram til golv. Byggteknisk forskrift krev at eventuell lekkasje frå innebygd sisterne skal verte synleggjort, slik at avvik kan oppdagast tidleg og skadeomfang reduserast.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Avtrekksvarmepumpe med innebygd varmtvannstank. Denne fungerer også for vassboren varme i golv.

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert bedrift. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Mindre støy frå anlegget er registrert. Heimelshavar opplyser at varmesentralen fungerer.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Bustaden har ventilasjonsanlegg integrert i avtrekksvarmepumpe. Luftespalter er etablerte i underkant av innvendige dørbled, noko som legg til rette for luftutveksling mellom rom når dørene er lukka. Eigar opplyser at luftfilter er skifta i 2026.

Anlegget framstår utan registrerte avvik ved synfaring. Tilstandsgrad 1 vert sett på bakgrunn av alder og opplyst vedlikehald, utan indikasjonar på funksjonssvikt på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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 inv. bod. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Samsvarserklæring er framlagt.

Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l.

Merknad:

- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.

Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

BRANN:

Alle bustader skal ha røykvarsler eller brannalarmanlegg. Det er krav om minimum éin røykvarsler i kvar etasje, plassert i himling og i eigna område for tidleg varsling. Det er registrert røykvarsler i stova.

Bustaden skal vere utstyrt med husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Dersom pulverapparat er einaste sløkkeutstyr, skal dette vere minimum 6 kg.

Det er registrert 6 kg pulverapparat i innvendig bod. Det vert tilrådd å fastmontere apparatet på vegg med eigna festebrakett for betre sikring og tilgjenge.

SELGERS EIGENERKLÆRING:

1.

I følge seljar sin eigenerklæring oppstod det i februar 2024 vasslekkasje som følge av at sluk på takterrasse var tilfroset. Vêromslag med mykje nedbør førte til at vatn trengde inn i leilegheiter samt felles gang- og trapperom i 2., 3. og 4. etasje i blokka.

Det er opplyst at tiltak vart gjennomført i 2024 av Recover Voss. Det vart sett inn avfuktarar for uttørking av råka område.

Forholdet gjeld felles bygningsdelar/takkonstruksjon, og utbetring er opplyst gjennomført. Dokumentasjon på utført arbeid bør framleggast ved behov.

2.

I følge seljar sin eigenerklæring er fellesareal i sameiget bygd ut etter opphavleg byggeår. Tiltaket omfattar etablering av sittegrupper, bed og takoverbygg, og er utført på dugnad av bebuarar i sameiget.

Det er opplyst at tiltaket er gjennomført i samsvar med prosjekterte planar frå utbyggar og at det er godkjent av kommunen.

Forholdet gjeld fellesareal og ikkje sjølve brukseininga.

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

Årsak: Falloppbygginga i delar av golvet har ikkje tilstrekkeleg fall mot sluk. Nedsenka dusjsone er målt til 8–10 mm lågare enn tilstøytande gulv, og enkelte parti ved vegghengt toalett og NIBE-avtrekksvarmepumpe er tilnærma flate.

Risiko: Manglande eller utilstrekkeleg fall kan føre til at lekkasjevatn eller sølvatn ikkje vert leia til sluk. Vatn kan bli ståande på overflata eller trekkje mot konstruksjonar som ikkje er dimensjonerte for vassbelastning.

Konsekvens: Forholdet kan medføre auka risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøytande konstruksjonar over tid. Dette kan igjen gi behov for utbetring dersom lekkasje eller gjenteken vassbelastning oppstår.

Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å vurdere eigna lekkasjesikrande tiltak for installasjonar plasserte i område utan fall mot sluk. Eit mogleg tiltak kan vere montering av automatisk lekkasjestoppar under vassinstallasjonane for å redusere risiko ved eventuell lekkasje. Det vert samstundes gjort merksam på at slik løysing kan medføre unødvendig utkopling av vatn ved søl, reinhald eller normal bruk, noko som kan opplevast som driftsmessig uheldig for eigar.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak: Det er ikkje registrert automatisk lekkasjestoppar eller tilsvarende lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Kravet i TEK17 tilseier at vassinstallasjonar skal vere sikra mot lekkasje med automatisk avstenging eller anna tilfredsstillande løysing, for å unngå meirskadar.

Risiko: Ved eventuell lekkasje frå oppvaskmaskin eller tilkoplingar kan vatn renne fritt utan automatisk avstenging, og føre til meirskadar.

Konsekvens: Forholdet kan medføre fuktskadar på gulv, innreiing og tilstøytande konstruksjonar før lekkasje vert oppdaga. Dette kan gi behov for utbetring ved eventuell skade.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere tilfredsstillande lekkasjesikring for oppvaskmaskin i samsvar med gjeldande krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Stoppekran er plassert i fordelarskap bak skyvedører med avgrensa tilkomst. Stoppekranen er stram i bruk og manglar merking. Innebygd sistene for vegghengt toalett manglar moglegens synleg dreneringsspor fram til gulv slik byggeteknisk forskrift krev.

Risiko: Avgrensa tilkomst og tung betjening kan forseinke stenging av vatn ved lekkasje. Manglande synleggjering frå sistene kan føre til at lekkasje ikkje vert oppdaga på eit tidleg tidspunkt.

Konsekvens: Forholda kan samla sett bidra til auka skadeomfang ved eventuell vasslekkasje og medføre behov for utbetring av konstruksjonar dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å sikre betre tilkomst, funksjon og merking av stoppekran. Vidare anbefalast det å etablere løysing som synleggjer eventuell lekkasje frå innebygd sistene i samsvar med forskriftskrav, dersom dette manglar.

Takstmannens vurdering ved TG3: