

Andelsleileighet  
Koglehaugen 7  
5710 Skulestadmo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Bjørnar Helland**

Dato: 14/04/2026

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

**VERDIBYGG**<sup>AS</sup>  
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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 overvåking 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:54, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Gunnvor Bøe
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	73
Byggeår:	1985
Tomt:	7 221 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gunnvor Bøe
Befaringsdato:	13.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Eigedomen ligg i Motræet burettslag og har god tilkomst via asfaltert veg.

Det er parkeringsanlegg i kjellar, der det følgjer med ein biloppstillingsplass tilhøyrande leilegheita. Tilkomst skjer frå sørsida via motorisert garasjeport. Lysopning i port er målt til ca. 2,52 x 2,01 meter.

Uteområdet framstår som fint opparbeidd med asfalterte areal, beplantning og grøntområde.

Ifølgje Vossakart har eigedomen eit totalareal på om lag 7 221 m<sup>2</sup>. Det vert gjort merksam på at dette arealet tilhøyrer burettslaget og ikkje den enkelte bueinga.

Risikorapport frå Propcloud:

Det er utarbeidd risikorapport for eigedomen, basert på offentleg tilgjengelege kartdata. Rapporten viser mellom anna følgjande forhold:

- Eigedomen ligg innanfor område som kan vere påverka av vegtrafikkstøy, med registrerte støynivå over tilrådde grenseverdier i delar av området.
- Området er klassifisert med omsyn til radonførekomst, og det kan vere aktuelt å gjennomføre målingar for å avklare nivå i inneluft.
- Kartgrunnlaget viser òg mogleg førekomst av marine avsetningar (marin leire), basert på geologiske data.
- Det er registrert aktsomheitsområde for kvikkleire, noko som indikerer mogleg førekomst av marine lausmassar og behov for nærare vurdering ved eventuelle tiltak.

Det vert presisert at kartbaserte aktsomheitsdata er overordna vurderingar. Dei gir ikkje grunnlag for konkrete konklusjonar om faktisk risiko for den enkelte eigedom, men peikar på forhold som kan krevje nærare undersøkingar ved behov.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygningen er oppført med hovudkonstruksjonar i betong, og fasadane er kledde med Steniplater. Taket er utført som saltak og er tekt med betongstein.

Vindauga er hovudsakleg i tolags isolerglass og er monterte i vegglivet. Vindauga og terrassedør mot sør er derimot utførte med trelags isolerglass.

Leilegheita utgjer eiga branncelle. Alle avgrensande konstruksjonar mot andre einingar og fellesareal er difor utførte i betong.

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 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:****ANNET:****OPPVARMING:**

Det er etablert varmekablar i golv på bad. Ut over dette er det ikkje registrert fastmonterte oppvarmingskjelder i bueinga.

**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 påverka 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 beståande av parkettgolv og slettbehandla vegg- og himlingsareal i betong og gips. Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. 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.
- Sprekker i malte vegg- og himlingsflater.
- Avskalla murpuss i himling.

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. Heimelshavar opplyser om:

- Nytt kjøkken og VA-anlegg i 2010.
- Nytt bad i 2018.
- I samband med oppgradering av kjøkken og bad vart El-anlegget oppgradert i desse romma.
- Nytt parkettgolv i 2010.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnadene utgjer kr 3 798 per måned. Desse vert kravde inn forskotsvis den 1. i kvar måned, og det er eigar av bustaden ved forfalltidspunkt som er ansvarleg for betalinga.

Felleskostnadene omfattar mellom anna drift og vedlikehald av borettslaget sine fellesareal og bygningar. I tillegg er TV og breiband inkludert i felleskostnadene.

**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 tilfredsstillende 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	49	0	0	12
Bod på loft	0	4	0	0
SUM BYGNING	49	4	0	12
SUM BRA	54			

**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, trappelhol, 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 måler.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,5 meter.

- Stova: 21,7 m<sup>2</sup>.

- Kjøkken: 4,8 m<sup>2</sup>.

- Entre: 4,7 m<sup>2</sup>.

- Soverom: 10,3 m<sup>2</sup>.

- Bad: 6 m<sup>2</sup>.

**BRA-e:**

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

- Bod på loft: 4 m<sup>2</sup>. Gittervegger.

**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 tilhøyrrer 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 rett til parkering i garasjeanlegg.

Terrasse- og ballkongareal:

- 12,2 m<sup>2</sup> overbygd balkong mot sør. Overflate: Teppegolv over betong.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****GOLV/ETASJESKILJE:**

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 BRANNTEKNIISK EIGENSKAPAR:**

For at underteikna 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 bueningane 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 lydisoleringsskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

I hovudtrekk har andelseigar vedlikehaldsplikt for dei delane som høyrer til den enkelte bueninga. Dette omfattar mellom anna innvendige overflater, tekniske installasjonar, røyr og leidningar fram til tilkopling mot felles anlegg. Varmekablar inngår òg i andelseigar sitt vedlikehaldsansvar.

Burettslaget har ansvar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar som er å rekne som felles, herunder vindauge, ytterdører, fasadar, tak, bærande konstruksjonar og øvrige felles bygningskomponentar.

Det vert understreka at vedtektene til burettslaget gir nærare og bindande føringar for ansvarsfordelinga. Det er difor viktig at andelseigar set seg godt inn i desse. Ved tvilstilfelle vert ansvarsforhold som regel avklart med utgangspunkt i vedtektene.

Utvendige bygningsdelar og komponentar utanfor bueninga er ikkje vurderte i denne rapporten.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Sol på befaringsdagen.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Gunnvor Bøe

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrrarfaget. 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 tømrrarfaget 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 tømrrarfaget, 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 tømrrararbeid 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.

14/04/2026

Bjørnar Helland

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Slettbehandla himling.

Ventilasjon: Avtrekk i himling frå felles anlegg i burettslaget. 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 registrert opningar i skjøtar, overgangar og rundt avløp for servant ved baderomsplatene. Baderomsplatene fungerer som tettesjikt. Avviket skuldast manglande fugging ved montering.

Vidare er det observert misfarga fug i nedre del av hjørne i dusjsone. Dette kan tyde på fuktpåverknad over tid.

Opningar i slike område kan svekke den vassavvisande funksjonen og medføre risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjonar. Dette kan gi redusert levetid og mogleg skadeutvikling dersom forholdet ikkje vert utbetra.

For nærare vurdering av tettesjiktet vert det vist til punkt 1.1.3.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Våtromsbelegget er vurdert å vere i samsvar med forventa alder og bruk.

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. Utafor dusjsone skal lekkasjevatt leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging ved terskel sikrar tilbakehald av vatt.

#### Måleresultat:

- 1:50 fallforhold i eit område på 80 cm ut frå sluk.
- Resterande golv er flatt.
- Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 2,2 cm høgdeforskjel.
- Det er ikkje etablert fall mot sluk frå vegghengt toalett eller fordelerskap.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringspunktet. Begrunnelse: Vegghengt toalett, fordelerskap, vaskemaskin og varmtvannsbereider er vassinstallasjonar som krev lekkasesikring jf. TEK 17. Dette kan løysast med fallforhold mot sluk på minimum 1:100, eller at det er etablert oppkant ved dørterskel. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krav til lekkasesikring etter regelverk gjeldande ved oppføringstidspunktet. Manglande fall kan medføre at eventuelt lekkasjevatt ikkje vert leia til sluk.

#### Merknader:

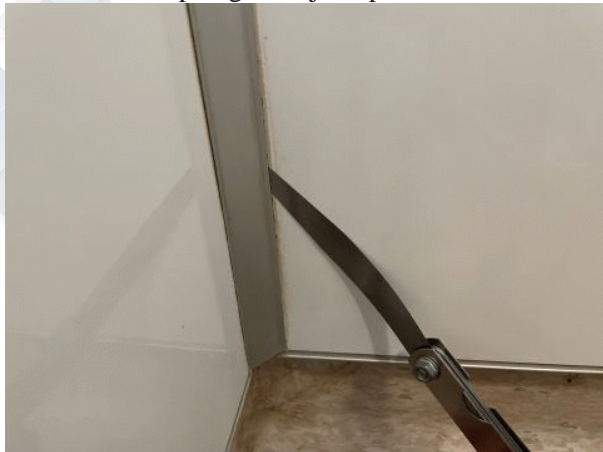
#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2018. Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Belegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Holboring er ikkje utført. Årsaka er at kjøkken er plassert på motsett side av aktuell vegg, med fastmontert sokkel og kjøkkeninnreing. Boring i lågare del av vegg er difor ikkje mogleg. Boring høgare oppe på vegg er vurdert som lite føremålstenleg, då måling av bunnsvill ikkje vil kunne gjennomførast.

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. Det er utført trådlus fuktøk. Målingane viser noko forhøga verdiar (ca. 17–18 vektprosent) i område med registrerte opningar. Dette kan tyde på fuktpåverknad og styrker vurderinga av mangelfull fugging ved montering.

**Merknader:** Opning bak hjørneprofil i nedre del av dusj. Misfargar.



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har profilerte frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er mintert i laminat benkeplata. Baderomsplater er montert på vegg til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Kjøkkenventilator førar matos og vassdamp ut til det fri via felles anlegg i buretslaget (oppløst).

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

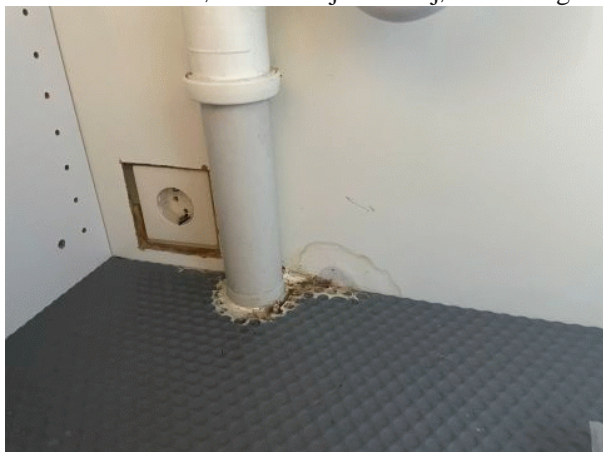
Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2010.

Kjøkkenet er som venta ift. alder.

Det er registrert inntørka fuktskjolder i kjøkkenskrog ved avløpsinstallasjonen.

Det vart ikkje registrert lekkasje ved funksjonstest. Årsaka til skjoldene er ikkje kjend, men det kan tyde på ein tidlegare lekkasje. Ettersnøring av avløp samt jamnleg kontroll av området vert anbefalt.

**Merknader:** Inntørka fuktskjolder i kjøkkenskrog.



## 3. Andre Rom

### Ingen 3.1 Andre rom

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

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger med tolags isolerglass. Glasflater mot sør/balkong er utførte med trelags isolerglass. Det er ventilar i vindaugskarmar. Produksjonsår er 1984. Beslag er nytta som utvendig fuktsikring over og under karm.

Terrassedør er av same type og alder som vindauger.

Ytterdør er av typen Scandia frå 1984, utstyrt med kikkehøle og brannklassifisert til B30. Ytterdøra er plassert i felles gang og står difor godt rusta ytre påkjenningar.

Tilfeldig utvalde vindaug og dører er enkelt funksjonstesta utan større avvik.

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

Vindaug og dører har slitasje og avvik som forventa ut frå alder (42 år). Overflatebehandling er stadvis sprukken og avskalla, og pakningar framstår som harde.

#### Merknader:

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overbygd balkong i betong.

Balkongen framstår som forventa ut frå alder. Det er registrert fall utover, med målingar mellom om lag 1:30 og 1:100. Renne i front har svakt fall. Med omsyn til at balkongen er overbygd, vert fallforholdet vurdert å ha tilstrekkeleg funksjon i høve til forventa vassbelastning.

Normal vedlikehald vert anbefalt.

#### Merknader:

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fordelarskap er plassert på badet og er utført med avrenning til golv med sluk som lekkasjesikring (viser til punkt 1.1.2 vedrørende fallforhold).

Frå fordelarskapet vert vatn ført vidare til dei ulike tappestadene via røyr-i-røyr-system.

Stoppekran er plassert i fordelarskapet og fungerte ved enkel funksjonstest på synfaringsdagen. Avløpsinstallasjonar er utførte i plast.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar.

Vasslåsar under servant og vask er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida, og at installasjonane i leilegheita er oppgraderte i samband med fornying av kjøkken i 2010 og bad i 2018.

Det manglar kursforteikning for fordelarskapet, og stoppekran er ikkje merka.

Det er registrert erging i kopling ved vassinntaket. Dette kan tyde på tidlegare mindre lekkasje i fordelarskapet.

#### Merknader:

Oso bereder på 198 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2010. Fast straumtilkopling.

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

Beredaren er som venta ift. alder.

#### **Merknader:**

Felles ventilasjonsanlegg i burettslaget består av ein kombinasjon av avtrekksventilasjon og balansert ventilasjon. Anlegget forsyner leilegheita med tilluft til stove. Avtrekk er registrert på bad og ved kjøkkenventilator. I tillegg er det ventilar i vindaugskarmar.

Felles ventilasjonsanlegget er ikkje inspisert og ligg under burettslaget sitt ansvar.

Det er ikkje etablert tilfredsstillande luftveksling mellom soverom og øvrige rom. Luftespalte under dørblad til soverom manglar. Dette medfører at luftutskiftinga kan verte utilstrekkeleg når døra er lukka.

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det vert gjort merkamheit 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.

Sikringsskap med skrusikringar er observert i felles gang rett utanfor ytterdøra.

Heimelshavar opplyser at anlegget i hovudsak er frå byggeår, med sporadiske oppgraderingar i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2010, og bad i 2018. Samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av anlegget er framlagt.

Skrusikringar er framleis tillatne i bruk, men vert rekna som ei eldre løysing med høgare vedlikehaldsbehov og lågare tryggleik enn moderne automatsikringar.

Stikkontaktar utanfor bad og kjøkken manglar jording.

Merknad:

- Antallet sikringar samsvarar ikkje med antallet i kursforteikninga. Kurs 7 er streka over.

- 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:

Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr.

Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.

#### REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Rekkverket på balkongen er målt til 95 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.
- Rekkverket har liggande lysopningar på 17 cm 45 cm over golv. Avviket kan føre til klatrefare og fall.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika.

Sjølv om enkelte av avvika som skriv seg frå eldre tid ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

#### 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 på soverom.

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

Årsak: Manglande fug i skjøtar og overgangar ved montering av baderomsplater. Misfarging av fug kan vere relatert til fuktpåverknad.

Risiko: Opningar kan føre til fuktinntrenging bak platene og oppfukning av underliggande konstruksjonar.

Konsekvens: Fuktpåverknad kan over tid medføre redusert levetid på material og mogleg utvikling av skjulte skadar.

Anbefalt tiltak: Det bør påførast ny tilfredsstillande silikonfug i skjøtar og overgangar.

#### 1.1.2 Bad Overflate golv

Årsak: Fallet tilfredsstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift.

Risiko: Manglande fall kan føre til at lekkasjevattn vert ståande på golvet eller renn mot tilgrensande konstruksjonar.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktpåverknad på bygningsdelar utanfor våtsona og auka risiko for skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre fallforholda eller etablere tilfredsstillande lekkasjesikring i form av automatisk lekkasjestopper. Det vert 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.

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Opningar i skjøtar og overgangar ved baderomsplater kan skuldast mangelfull bruk av fug ved montering.

Risiko: Opningar i tettesjikt kan føre til fuktinntrenging og oppfukting av underliggende konstruksjonar.

Konsekvens: Fuktpåverknad kan over tid gi redusert levetid på material og mogleg utvikling av skjulte skadar.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast utbetring av opningar i skjøtar og overgangar.

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak: Fuktskjolder kan vere forårsaka av tidlegare lekkasje frå avløpsinstallasjonen.

Risiko: Det kan ikkje utelukkast at det førekjem mindre lekkasjar eller fuktpåverknad over tid.

Konsekvens: Ved vedvarande fuktpåverknad kan det oppstå skade på kjøkkeninnreiing og tilgrensande bygningsdelar.

Anbefalt tiltak: Ettersnøring av avløpskoplingar og jamleg kontroll av området vert tilrådd.

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Alder og naturleg nedbryting av material og overflatebehandling.

Risiko: Svekt overflate og harde pakningar kan føre til redusert tettheit mot luft og fukt.

Konsekvens: Dette kan medføre trekk, auka varmetap og redusert komfort.

Anbefalt tiltak: Det bør påreknast vedlikehald eller utskifting av vindauge og dører på sikt. Eventuell utskifting ligg truleg innanfor burettslaget sitt ansvarsområde.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Det manglar kursferteikning for fordelarskapet, og stoppekran er ikkje merka.

Det er registrert erging i kopling ved vassinntaket. Dette kan tyde på tidlegare mindre lekkasje i fordelarskapet.

Risiko: Manglande merking kan gjere det vanskeleg å halde oversikt. Erging kan indikere svake punkt i koplingar med risiko for lekkasje.

Konsekvens: Ved lekkasje kan det oppstå fuktskadar i tilgrensande konstruksjonar. Manglande merking av stoppekran kan føre til forseinka avstenging ved vasslekkasje.

Anbefalt tiltak: Det bør etablerast kursferteikning og tydeleg merking av stoppekran. Koplingar i fordelarskapet bør kontrollerast nærare, og ettersnørast av autorisert røyrleggar.

#### 6.3 Ventilasjon

Årsak: Manglande luftespalte under dørblad.

Risiko: Redusert luftgjennomstrøyming kan føre til opphoping av fukt og forureina luft.

Konsekvens: Dette kan gi dårleg inneklime og auka belastning på ventilasjonsanlegget.

Anbefalt tiltak: Det bør etablerast luftespalte eller annan løysing for å sikre tilfredsstillande luftoverføring mellom rom.

### Takstmannens vurdering ved TG3: