

Leilegheit i sameiga
Huldravegen 24
5736 Granvin



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: 22/09/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:623, Bnr: 89
Hjemmelshaver:	Lars Even Fjærli Gården og Maria Iversen Tveit
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2021
Tomt:	1 457 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gisle Oddvar Fenne
Befaringsdato:	22.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomstype: Seksjon. Sameigebrøk: 1/4.

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot vest. Uteområda er fint opparbeida med asfalt i eit moderne bustadfelt. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar, skog og landbruksareal.

Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor:

- Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.
- Aktsomheitsområder for flom. - 5000 års skredfaresoner.
- Bustaden ligg i aktsomheitssone for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Gjer merksamheit i at tomtarealet på 1 457 m² ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen.

Anbefaler ein eventuelt ny eigar å kontrollere matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter tilknytt aktuell eigedom.

OM BYGGEMETODEN:

Leilegheitsbygg på totalt to etasjar i sameiga.

Ringmur i betong. Grunnforhold verkar stabile på befaringsdagen, og det vert antatt at konstruksjonen står på drenerande massar mot berg. Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av veggliv. Desse fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Liggande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Vindauger med to- og trelags isolerglass er montert i veggliv. Etasjeskilje av tradisjonelt bjelkelag er ført ut over vegg, og dannar grunnlag for søylefri veranda mot vest. Terrassebord med underliggende profan/sanafil som tettesjikt. Glassrekkverk. Inngangsparti er oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs vegg og dragarar i front. Dragarar er understøtta av søyler som fører laster ned til terreng. Taket er av typen pulttak tekka med protan/sanafil. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til dreneringssystem, og vidare ut frå bygningskroppen.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.

Overflater i konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING: Det er lagt sløyfer i golv for vassboren varme i stove, kjøkken, bad og gang.

Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon.

Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stav parkett på golv. Slettbehandla overflater av gips på vegg- og himlingsareal.

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Fliser på deler av golv i gang/entre.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til begrensa overflatekontroll. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

- Normale bruks- og slitasjemerker. - Litt hakk og riper. - Litt sprekker i slettbehandla overflater. - Opningar i og under listverk. -

Synlege skøytar og skruer i pigsplater. Dette er spesielt i stovehjørna mot soverom.

Mindre knirk er registrert. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Gjer merkamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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 endringar ut over normal vedlikehold og filterskift i ventilasjonsanlegg.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilegheit	79	0	0	25	75	4
SUM BYGNING	79	0	0	25	75	4
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	0	6	0	0	0	6
SUM BRA	6					

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt. Leilegheita har skråhimling og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

Hovudplan: Takhøgde er målt frå 2,16 (under kasse for ventilasjon) - 3,15 meter

- Soverom i hjørna mot nord-aust (ved inv. bod): 6,2 m².
- Soverom på langvegg mot nord (ved stova): 6,3 m².
- Soverom ved bad: 11,4 m².
- Stova og kjøkken: 32,2 m².
- Bad: 7,2 m².
- Gangareal: 8,4 m².

BRA-e:

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

- Frittstående bod på bakkeplan: 5,7 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. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Terrasse- og ballkongareal:

- vestvendt veranda: 11,8 m². 7,3 m² av arealet er overbygd med tak. Taket er 3,4 meter over veranda. Nedbør og snø vil driva inn mot vegg.
- Austvendt inngangsparti: 13,2 m². 3,9 m² av arealet er overbygd med tak. Tropp er med i arealberekninga.

ANDRE AREAL:

- Open carport: 12 m². Det er opplegg for EL-bil ladar.

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:

ETASJESKILLE:

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan 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.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiserings sertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfester at lydisoleringskrava 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:

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. Bygningssdelar utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Bygningsmasse utanfor leiligheita får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

UTVENDIG BOD OG CARPORT:

Ringmur og fundament i betong. Grunnforhold verkar stabile på befaringsdagen, og det vert antatt at konstruksjonen står på drenerande massar mot berg. Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av vegg. Desse fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjonen. Liggande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er av typen pulttak, tekka med protan/sanafil. Taket er ført ut over bygningsskroppen og dannar grunnlag for open carport. Laster vert ført ned til grunn via boden sine to langsider, og på dragarar i front ved carport. Dragarar er understøtta av søyler som fører laster frå takkonstruksjonen ned til terreng. Bodens innvendige overflatar består av heiltre golv og panel. Oppbyggingsmetoden er skjult. Konstruksjonen er isolert. Opplegg for el-bil lading.

Merknad: Kvit malingsprut på utvendig, svart fasade.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Even Fjærli Gården

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

22/09/2025

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 deler av vegg. Slettbehandla himling av gips.

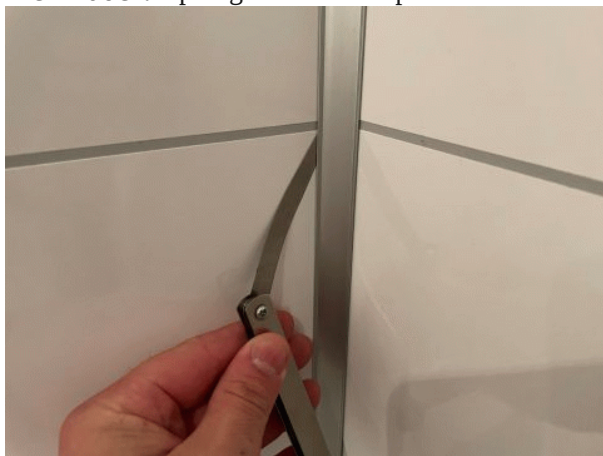
Ventilasjon: Avtrekk i himling frå avtrekksvarmepumpa. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Avvik:

- Opningar i baderomsplater.
- Opning i himling rundt kanalgjennomføring over avtrekksvarmepumpa.

Opning i himling rundt kanalar for avtrekksvarmepumpa kan føre til at open isolasjon vert eksponert, noko som er uheldig for inneklima då fiber og støv kan trekkjast inn i rommet. Motsatt veg kan vassdamp trekkje opp rundt kanalføringer og gje oppfukting og muggvekst. Opningar i baderomsplater er i strid med monteringsanvisningane frå plateleverandør og svekkjer konstruksjonen si fuktsikring.

Merknader: Opningar i baderomsplater.

**TG 2** 1.1.2 Overflate golv

Golvets fallforhold:

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

I dusjsone krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk i eit område på 80 cm rundt sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone. Utafor dusjsone skal lekkasjevattn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging rundt sluk og terskel sikrar tilbakehald av vatn.

Måleresultat:

- 1:50 i eit område på 50 cm ut frå sluk.
- Golvet elles har eit fallforhold på ca. 1:180.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 2,8 cm høgdeforskjel.
- Terskelhøgde: 6 millimeter

Avvik:

- Det er ikkje 1:50 lokaltfall i eit område på minst 80 cm rundt sluk.
- Golvet utanfor dusjsone har eit fall på ca. 1:180 mot sluk.
- Det er ingen membranoppkant ved dørterskel.

Golvets fallforhold tilfredsstiller ikkje minstekrava i TEK17. Manglande lokalt fall 80 cm rundt sluk gjev redusert evne til å leie bort vatn frå dusjsone. Golvet utanfor dusjsone har for slakt fall (1:180), noko som kan føre til at lekkasjevattn ikkje vert leia effektivt mot sluk. Manglande membranoppkant ved terskel inneber at vatn kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller større vasspåverknad. Lekkasjesikringa tilfredsstiller difor ikkje krava, og samla sett aukar dette risikoen for fuktskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar.

Merknader:

Membranen er fra 2025

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er fra 2025, og at membrantype er smøremembran under/bak flis og baderomsplater på deler av veggarealet. Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis, og det vert føresett at tettesjikt er nytta i alle våtsoner. Membran ser ut til å vere forankra til sluk under slukets klemring, slik det skal.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (kjøkken) i området ved dusj. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk som kan fjernast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd.

Avvik:

- Membran er ikkje ført opp ved dørterskel slik forskrifta krev om fallforhold ikkje er tilfredstillande.
- Vasstilførsel til toalett punkterer golvet tettesjikt.

Manglande membranoppkant ved dørterskel inneber at lekkasjevatt kan renne ut av våtrommet dersom fallforholda ikkje leier vatnet til sluk. Dette aukar risikoen for fuktskadar i tilstøytande rom og konstruksjonar. Vasstilførsel til toalett er ført gjennom golv utan godkjend mansjett. Ei slik løysing punkterer membranen og tilfredsstillar ikkje forskriftskrava om at gjennomføringar skal utførast med godkjende mansjettar og først minimum 25 mm opp frå ferdig golv. Dette inneber auka risiko for lekkasjar og følgeskadar i konstruksjonen.

Merknader:

2. Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkentype: Sigdal.

Slette fronter med demping i skuffer og skap. Stålvask og platetopp er montert i laminat benkeplata. Integrerte kvitevarer. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper under oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Glassplater er montert bak vask og platetopp til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Normale bruks- og slitasjemerker er registrert. Vasstilkopling for oppvaskmaskin kan med fordel forankrast til vegg/kjøkkenskrog. Lause tilførselar kan føra til trykkslag, og lekkasje på sikt. Ventilasjonsskanal kan med fordel forankrast betre mot kjøkkenventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande. Punktet er difor ikkje relevant.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

VINDAUGER: Tre-lags isolerglass med aluminium på utvendig karm. Vindauger med aluminiumsbedekning har ei utvida levetid ift. tradisjonelle vindauger. Vindauger mot tun/carport er brannvindauger med to-lags isolerglass. Prod. år: 2020.

TERRASSEDØR: Tre-lags isolerglass med aluminium på utvendig karm.

YTTERDØR: Slett dørbblad med to-lags isolerglass. Kodelås. Døra er overbygd med tak, og står difor godt rusta mot yttre pkjenningar.

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

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i underkant av utvendig karm for terrassedør. Måten det er gjort på samsvarar ikkje med monteringsanvisning frå leverandør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Det samme gjeld for ytterdør. Her er det beslag, men overgang mot terskel er ikkje tilfredstillande. Synlig spiker i dørterskel. Dørbblad tek i karm. Smøring og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Vindauger på samme vegg tilfredstillar El 30 brannkrav. For å oppnå tilfredstillande branntetting må døra skiftast ut til ei dør med tilsvarende klassifisering som brannvindaugene.

Merknader: Manglende beslag i underkant av terrassedør fører til avvik ift. lekkasjesikring.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vestvendt veranda på 11,8 m²:

Verandaen er søylefri. Det kan tyda på at bjelkelaget i konstruksjonen er ført ut over vegg/liv, og dannar grunnlag for veranda. Tettesjikt under terrassebord er truleg protan/sanafil. Tettesjiktet er skjult og ikkje kontrollerbart.

Austvendt inngangsparti på 13,2 m² (inkl. tropp).

Oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs vegg og dragarar i front. Dragarar er understøtta av søyler som fører laster ned til terreng. Tettesjikt under terrassebord er truleg protan/sanafil. Tettesjiktet er skjult og ikkje kontrollerbart.

Rekkverk ved inngangsparti tilfredstillar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Sjå under.

Rekkverkshøgde: 90 cm. Dette tilfredstillar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter.

Rekkverksutforming: Liggande spiler med horisontale lysopningar på 5 cm. Dette tilfredstillar ikkje dagens krav mtp. klatrefare. Lysopningar på over 20 millimeter er eit avvik jfr. Sintef Byggforsk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

Fallforhold ut frå konstruksjonen er målt til: Austvendt inngangsparti: flatt. Vestvendt veranda: 1:120.

Dette tilfredstillar ikkje minstekravet på 1:100 jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar det beslag i overgang mellom terrassebord og vegg/dør. Utbetring vert anbefalt.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VASSRØYR:

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via innebygd 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). Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap på soverom. 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 avløpslufting er ført ut via tak.

Stoppekran skal plasserast slik at ein kjem raskt til for stenging av vatn dersom ein lekkasje skulle oppstå. I dette tilfellet er stoppekran plassert i fordelerskap bak garderoreskap på soverom. Tilkomsten er begrensa sidan det også er rygg i skapet. Stoppekran manglar merking.

Lause vasstiltørslar i fordelerskap kan med fordel forankrast betre. Trykkslag ved tapping kan framprovosera ein lekkasje.

Mindre merknad: Servant på bad har litt treg avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon frå 2021.

Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.

Avtrekksvarmepumpa har innebygd varmtvannsbereder. Volum og effekt er ukjent. Fast straumtilkopling med einglen 16A kurs. Avtrekksvarmepumpa er plassert på baderom med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold).

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer.

Merknader: Vatn som sirkulerar i sløyfer for vassboren golvvarme er misfarga. Nærare undersøkelse, samt rensk av veske og magnetventil vert anbefalt.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Det var sist inspisert i 2024

Avtrekksvarmepumpa med innebygd ballansert ventilasjonsanlegg. Innerdører er monterte med luftespalte under dørbblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at filter er skifta ei gong i året. Siste skift var i desember 2024. Kanalføringar ligg skjult i himling og innbygningskasser.

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.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

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

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Sikringskap med automatsikringar er observert i innvendig bod. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l. Antall kursar stemmer med antallet i kursforteiknelsen.

Merknad:

- DLE har ikkje hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Ein utvida EL-kontroll vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

BRANN:**Røykvarsler:**

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

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 vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i gang og stova.
- 6 liter skumapparat står laust i bod. Apparatet må forankrast til vegg med tilhøyrande festebrakett.
- For å oppnå tilfredstillande branntetting mot tun må ytterdøra skiftast ut til ei dør med tilsvarande klassifisering som brannvindauger på samme vegg (EI 30).

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. 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.

Sjølvsagt om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuds befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

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

Opning i himling rundt kanalar for avtrekksvarmepumpa kan føre til at open isolasjon vert eksponert, noko som er uheldig for inneklimate då fiber og støv kan trekkjast inn i rommet. Motsatt veg kan vassdamp trekkje opp rundt kanalføringar og gje oppfukting og muggvekst. Opningar i baderomsplater er i strid med monteringsanvisningane frå plateleverandør og svekkjer konstruksjonen si fuktsikring.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Golvets fallforhold tilfredsstillar ikkje minstekrava i TEK17. Manglande lokalt fall 80 cm rundt sluk gjev redusert evne til å leie bort vatn frå dusjsone. Golvet utanfor dusjsone har for slakt fall (1:180), noko som kan føre til at lekkasjevann ikkje vert leia effektivt mot sluk. Manglande membranoppkant ved terskel inneber at vatn kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller større vasspåverknad. Lekkasjesikringa tilfredsstillar difor ikkje krava, og samla sett aukar dette risikoen for fuktskadar i gulv og tilstøytande konstruksjonar.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Manglande membranoppkant ved dørterskel inneber at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet dersom fallforholda ikkje leier vatnet til sluk. Dette aukar risikoen for fuktskadar i tilstøytande rom og konstruksjonar. Vasstilførsel til toalett er ført gjennom gulv utan godkjend mansjett. Ei slik løysing punkterer membranen og tilfredsstillar ikkje forskriftskrava om at gjennomføringar skal utførast med godkjende mansjettar og førast minimum 25 mm opp frå ferdig gulv. Dette inneber auka risiko for lekkasjar og følgeskadar i konstruksjonen.

4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i underkant av utvendig karm for terrassedør. Måten det er gjort på samsvarar ikkje med monteringsanvisning frå leverandør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Det samme gjeld for ytterdør. Her er det beslag, men overgang mot terskel er ikkje tilfredstillande. Synlig spiker i dørterskel. Dørblad tek i karm. Smøring og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Vindauger på samme vegg tilfredsstillar El 30 brannkrav. For å oppnå tilfredstillande branntetting må døra skiftast ut til ei dør med tilsvarande klassifisering som brannvindaugene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk ved inngangsparti tilfredsstillar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Sjå under. Rekkverkshøgde: 90 cm. Dette tilfredsstillar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Rekkverksutforming: Liggande spiler med horisontale lysopningar på 5 cm. Dette tilfredsstillar ikkje dagens krav mtp. klatrefare. Lysopningar på over 20 millimeter er eit avvik jfr. Sintef Byggforsk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Fallforhold ut frå konstruksjonen er målt til: Austvendt inngangsparti: flatt. Vestvendt veranda: 1:120. Dette tilfredsstillar ikkje minstekravet på 1:100 jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar det beslag i overgang mellom terrassebord og vegg/dør. Utbetring vert anbefalt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekran skal plasserast slik at ein kjem raskt til for stenging av vatn dersom ein lekkasje skulle oppstå. I dette tilfellet er stoppekran plassert i fordelerskap bak garderobeskap på soverom. Tilkomsten er begrensa sidan det også er rygg i skapet. Stoppekran manglar merking.

Lause vasstilførslar i fordelerskap kan med fordel forankrast betre. Trykkslag ved tapping kan framprovosera ein lekkasje.

Mindre merknad: Servant på bad har litt treg avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Takstmannens vurdering ved TG3: