

Fritidsleilegheit
 Tråstølsvegen 185
 5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Bjørnar Helland
 Dato: 30/10/2025

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 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Per Ivar Høydal og Britt Høydal
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2013 (opplyst)
Tomt:	2 426 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Per Ivar Høydal
Befaringsdato:	29.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felleseigd tomt (opplyst) på 2 426 m². Sameigebrøk 71/748.

Eigedomen ligg i skrånande terreng mot aust. Tomta er opparbeidd med to separate flater på ulike nivå (bak og framsida av konstruksjonen). Området rundt består i hovudsak av andre fritidseigedomar, skianlegg samt fjell- og skogsareal.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Rosa sone (høg) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen 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. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

Gjer merkamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsleilegheit oppført i 2013.

Deler av konstruksjonen som ligg mot terreng eller er inntilfylte av massar, er oppført i betong. Vidare er bygget oppført i lett bindingsverk med trekledning på utvendige fasadar. Vindaugr med trelags isolerglass er monterte i vegglivet. Det er nytta beslag som sikrar overgang mellom karm og veggliv mot inntrenging av vatn. Taket er utforma som saltak og er tekt med torv.

Heimelshavar opplyser at utvendige fasadar og listverk vart beisa i juni 2023.

Bygget framstår som godt vedlikehalde ift. alder og utføringsmetode. Utført overflatebehandling bidreg til å forlengje levetida for trekledninga og gir god beskytting mot ver- og fuktpåverknad. Det er ikkje observert forhold som tilseier avvik frå normal tilstand for byggverk av denne typen og alderen.

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 bygningsdelar 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.

Sjølvsom takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekome 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:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgd for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllest fullt ut.

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Bustaden har vassboren varme i alle rom med unntak av soverom og gang. Anlegget vert forsynt frå varmtvansberedar der oppvarming skjer via el-kolbe. Det er installert termostatar i rom med vassboren varme, noko som gjer det mogleg å regulere temperaturen individuelt og oppnå jamn oppvarming.

I stova er det montert vedovn som kan nyttast som tilleggsvarmekjelde ved låg utetemperatur eller ved behov for rask oppvarming.

Soveromma er utstyrte med panelomnar for individuell regulering av temperatur.

Oppvarmingsløyisinga vert vurdert som funksjonell og tilpassa bustadtypen, og anlegget framstår som normalt vedlikehalde.

VEDOMN:

Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Skorstein og pipeløp er ikkje vurderte i denne rapporten. Vidare kontroll og tilsyn må utførast av kvalifisert fagperson (feiervesen eller sertifisert kontrollør).

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.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stavs parkett på golv og huntonttplater på vegg. Panel i himling. Flislagt golv i entre. Badet har fliser på golv og vegg. Vinylbelegg i utvendig bod/teknisk rom.

Overflatene framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

FELLESKOSTNADER:

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 måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Leilegheit	68	4	0	64	68	4
SUM BYGNING	68	4	0	64	68	4
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,4 meter. Entre og gang har noko mindre takhøgde til fordel for skjulte kanalar for ventilasjon.

- Tre soverom på 6,2 - 7,8 - og 7 m².
- Entre: 6,1 m².
- Stova/kjøkken: 27,4 m².
- Gang: 3 m².
- Bad: 8,4 m².

BRA-e:

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

- Bod med utvendig tilkomst: 4 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.

Terrasse- og ballkongareal:

- Planet utanfor leilegheita har eit terrasseareal på 47 m². 14 m² av arealet er overbygd med tak (over terrassedør og ved inngangsparti)
- Svalgang og terrasse på nord-vest sida av konstruksjonen er målt til ca. 17 m². Svalgang/tropp er overbygd med tak.
Heimelshavar opplyser at om lag 20 m² av terrassen utanfor leilegheita formelt er definert som fellesareal, men at denne delen i praksis ikkje vert nytta av andre bebuarar. Heimelshavar har difor stått for vedlikehald og oppfølging av heile terrasseflata. Det vert likevel presisert at delar av arealet kan vere å rekne som fellesareal etter eigarseksjonslovas definisjon, og bruken kan difor vere avhengig av avtale eller praksis i bureininga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

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

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærane konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Det er observert svelling og misfarging/fuktskjolder i nedre del av huntonittplater i utvendig bod/teknisk rom. Det vart ikkje registrert utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Skaden har truleg samband med tidlegare fuktpåverknad, anten frå ein eldre lekkasje eller kondens på vassstilførslar. Overflatene framstår elles tørre på kontrolltidspunktet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Per Ivar Høydal

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.

30/10/2025

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og vegg.

Ventilasjon: Avtrekk i himling frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til romm via luftespalte i underkant av dørblad hindrar undertrykk, og sikrar effektiv utskifting av luft og uttørring av vassdamp.

Vaskemaskin står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom (hulrom) og sprekker. Det vart ikkje registrert nemneverdige avvik ved kontrollen.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Overflata er som venta ift. alder.

FALLFORHOLD:

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10).

Lokalt fall rundt sluk er målt til om lag 1:80. Golvet elles framstår i hovudsak flatt, med enkelte heilt plane parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt ein høgdeforskjell på 1,4 cm.

TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom:

Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsone, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert. Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Måleresultat:

- Nedsenka golv i dusjsone ligg 17 millimeter under resterande golv.
- Lokaltfall i nedsenk er vurdert til svakt, med enkelte flate parti.
- Golvet utanfor dusjsone har 1:100 fallforhold, og 1:200 fallforhold ved dør (svakt).
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 50 millimeter høgdeforskjell.
- Terskelhøgde er målt til 46 millimeter. Det vert antatt at membran/tettesjikt er ført opp på dørterskel.

Avvik:

- Svakt lokaltfall rundt sluk med enkelte flate parti.
- Litt misfargar i silikonfug. Silikonfug har opningar og manglar vedheft til underlaget i enkelte parti.

Fallforholda er ikkje i samsvar med krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet, jf. TEK10.

Teknisk forskrift stiller minstekrav til funksjonell avrenning i våtrom, og desse er ikkje fullt ut oppfylt. Svakt lokalt fall gjer at vatn kan bli ståande att på delar av golvet etter bruk i staden for å renne mot sluk. Dette fører til at vassrestar må tørke opp naturleg, noko som tek lengre tid og kan føre til misfarging eller overflatemerker over tid.

Manglande vedheft og opningar i silikonfuger fører unødvendige mengder fukt ned mot underlaget.

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

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2013. Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Tettesjikt er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

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

Badet er oppført i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll. Dette innebar at ein godkjent fagperson utan tilknytning til utførande bedrift skulle kontrollere og dokumentere at våtrom var utført i samsvar med forskrifta sine krav til tetting og oppbygging.

På bakgrunn av dette vert det lagt til grunn at tettesjiktet er ført opp på dørterskelen og utført etter gjeldande krav på oppføringstidspunktet.

Holboring er ikkje utført, då dusjona ligg utanfor kontrollerbart område. Tradisjonell fuktmåling er gjennomført utan registrerte avvik, og det vart ikkje observert misfarging eller andre teikn til fukt i fuger på befaringsdagen.

Avvik:

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

Smøremembran frå 2013 nærmar seg ei alder der delar av elastisitet og vedheft kan vere reduserte, sjølv om det ikkje er registrert synlege teikn til lekkasje. Aldring av membranen kan over tid føre til redusert motstand mot fukt, og risikoen for lekkasjar aukar gradvis når levetida nærmar seg slutten. Tilstanden vurderast som normal for alder, men med usikker restlevetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkentype: Sigdal.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i enkelte skuffer og skap. Stålvask med avrenningsfelt er installert i lanimat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt er installert.

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

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2013.

Avvik:

- Oppvaskmaskin manglar lekkasjesikring.
- Vask har treg avrenning i forhold til tappepunktets kapasitet.
- Bruksmerker. Avskalla overflatebehandling i nedre del av front for oppvaskmaskin.
- Litt hakk i golv.

Manglande lekkasjesikring under oppvaskmaskin aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen ved eventuell lekkasje frå maskina eller tilhøyrande slangar. Treg avrenning kan skuldast delvis tilstopping i avløpsrør og kan føre til oveflømming av vatn. Overflateslitasje og mindre hakk i golv er av kosmetisk karakter og har ikkje funksjonell betydning, men indikerer normal bruksslitasje.

Det vert tilrådd å installere automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggtknisk forskrift TEK10, og slike tiltak gir ei vesentleg tryggare løysing for rom med vassinstallasjonar.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Utvendig bod/teknisk rom:

Rommet har våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegg. Veggene er kledde med huntonittplater, og himlinga har panel.

Fallforholdet er enkelt kontrollert.

Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt om lag 30 mm høgdeforskjell. Dette sikrar tilbakehald av vatn dersom lekkasje skulle oppstå. På grunn av tekniske installasjonar i rommet kan det ikkje utelukkast motfall eller andre mindre avvik som ikkje var tilgjengelege for kontroll.

Avvik:

- Svelling og misfarging i nedre del av huntonittplater under fordelarskapet. Overflata var tørr på befaringsdagen.

Skadane indikerer tidlegare fuktpåverknad, truleg som følge av lekkasje eller kondens frå røyr og koplingar. Overflatene framstår tørre, men materialet har fått varig svelling og misfarging som teikn på tidlegare vassinntrenging. Dersom det skulle oppstå ny lekkasje, vil fuktsensitive material som huntonitt kunne ta skade raskt.

Merknader: Svelling og misfarging i nedre del av huntonittplater.



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: Tre-lags isolerglass.

Terrassedør: To-lags isolerglass.

Ytterdør: To-lags isolerglass. Lås med nøkkelbrikke-funksjon.

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

Det er montert beslag rundt vindauge og dører for å sikre overgangar mellom karm og vegg/liv. Slike beslag reduserer risikoen for vassinntrenging i overgangen mellom bygningsdelane og bidreg til å forlenge levetida for både karmar og tilstøytande trekledning.

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

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert nevneverdige avvik. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering.

Dørbladet på ytterdøra tek i nedre del mot karm og bør justerast for å oppnå betre klaring og funksjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 1, med merknad om behov for justering av ytterdør.

Merknader:

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

Planet utanfor leilegheita har eit terrasseareal på om lag 47 m², der ca. 14 m² er overbygd med tak (over terrassedør og ved inngangsparti). I tillegg kjem svalgang og terrasse på nordvestsida av konstruksjonen med eit areal på ca. 17 m². Svalgangen og tilkomsttropa er overbygde.

Terrassen er oppbygd med kantbjelke langs ringmur. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front, og dragarane er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt. Konstruksjonen vurderast som solid og i samsvar med vanleg byggeskikk for denne typen løysing.

Heimelshavar opplyser at om lag 20 m² av terrassen utanfor leilegheita formelt er definert som fellesareal, men at denne delen i praksis ikkje vert nytta av andre bebuarar. Heimelshavar har difor stått for vedlikehald og oppfølging av heile terrasseflata. Det vert presisert at delar av arealet kan vere å rekne som fellesareal etter eigarseksjonslova si definisjon, og bruken kan vere avhengig av avtale eller praksis i bureininga.

Rekkverk:

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

Følgjande forhold er observerte:

- Handrekke på vegg manglar i utvendig tropp.
- Rekkverket på terrassen er målt til 94 cm høgd, noko som er lågare enn dagens krav på 100 cm.
- Rekkverksutforminga har horisontale opningar poå 10 cm frå ca. 50 cm over terrassegolvet, noko som kan gi potensial for fotfeste og klatrefare.

Desse forholda var ikkje omfatta av tilsvarende krav ved oppføringstidspunktet. Dei skal likevett opplysast om ved eigarskifte.

Terrassen framstår elles som godt vedlikehelden, utan synlege teikn til skadar, deformasjonar eller svekka bereevne. Ny overflatebehandling vert anbefalt.

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

Vassinntak er truleg av typen pel (plast), og er ført inn i fordelerskap via kobbernett. Vatn vert vidare fordelt til vassinstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskapet er plassert i utvendig bod/teknisk rom med sluk i golv som lekkasjesikring. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyr 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 vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Store deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg, golv og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan gå ubemerka. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.

Avvik:

- Svak avrenning frå servant og vask.
- Manglande lekkasjesikring av oppvaskmaskin.
- Kursforteiknelse manglar i fordelerskapet.
- Stoppekran manglar merking.
- Rust i fordelerskap.

Merknader:

Treg avrenning kan skuldast delvis tilstopping i avløpsrør og kan føre til overflømming av vatn. Manglande lekkasjesikring under oppvaskmaskin aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonar ved lekkasje. Kursforteikning og merking av stoppekran bør etablerast for å sikre oversikt og rask avstenging ved eventuell lekkasje. Rust i fordelarskapet kan indikere tidlegare fuktpåverknad/lekkasje eller kondens frå røyrføringar, og bør følgjast opp for å hindre vidare korrosjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er installert ein kombinert varmtvassberedar av typen Høiax DMK 300 i rustfritt stål. Beredaren består av to separate tankar – éin for oppvarming av forbruksvatn (tappevatn) og éin for vassboren varme. Løysinga gjer at same eining forsyner både varmt forbruksvatn og varmeanlegget.

Forbruksdelen har eit volum på ca. 200 liter og ei varmeeffekt på 3 kW, medan varmedelen har eit volum på ca. 90 liter og ei effekt på 15 kW. Den høgare effekten på varmedelen er tilpassa behovet for rask oppvarming av vatnet som sirkulerer i det vassborne anlegget. Det er eigen straumtilførsel til kvar del av anlegget, noko som er vanleg for denne typen kombiberedar.

Beredaren er plassert i teknisk rom med tett golvbelegg og sluk som gir tilfredsstillande lekkasjesikring. Synlege tilkoplingar framstår tette og utan teikn til lekkasje.

Heimelshavar opplyser at anlegget er frå byggeår (2013), og det har ikkje vore driftsproblem i deira eige. Beredaren framstår som normalt vedlikehalden, og alder og utføring vurderast å vere i samsvar med forventning for anlegg av denne typen.

Teknisk levetid for varmtvassberedar er normalt 15–30 år, medan anbefalt brukstid er om lag 20 år.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Leilegheita er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget sørgjer for tilførsel av ny luft og fjerning av brukt luft gjennom eigne kanalveggar, slik at luftutskifting skjer kontinuerleg utan vesentleg varmetap. Dette gir betre inneklima og meir energieffektiv ventilasjon samanlikna med tradisjonelle avtrekkssystem.

Det er ikkje kontrollert kva rom som har tilluft og avtrekk.

Flate dørtersklar bidreg til at luft kan sirkulere mellom romma og sikrar god luftveksling mellom rom.

Heimelshavar opplyser at filter vert skifta ei gong årleg, og at drivmotor for viftehjul som styrer luftstraumen i aggregatet er fornya.

Anlegget er ikkje inspisert eller reingjort i heimelshavar sitt eige. Regelmessig inspeksjon og reingjering av kanalar og aggregat er viktig for å oppretthalde god luftkvalitet og optimal funksjon.

Anlegget framstår som normalt vedlikehalde og i funksjon på befaringsdagen. Jamnleg filterskifte og service er viktig for å sikre optimal drift og varmegjenvinningseffekt.

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.

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

Merknad:

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

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

«Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika.»

BRANN:

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

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i entre, stova og gang.

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

I denne bustaden er det:

- 6 kg pulverapparat i entre. Apparatet er forankra til vegg med tilhøyrande festebrakett slik det skal.

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:

- Midterste soverom har eit dagslysareal på om lag 8,6%.

REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke på vegg manglar i utvendig tropp.
- Rekkverket på terrassen er målt til 94 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.
- Rekkverksutforminga på terrassen har horisontale opningar 50 cm opp frå terrassen, og fare for fotfeste- og klatrefare er ein konsekvens av dette.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

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

Fallforholda er ikkje i samsvar med krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet, jf. TEK10.

Teknisk forskrift stiller minstekrav til funksjonell avrenning i våtrom, og desse er ikkje fullt ut oppfylt. Svakt lokalt fall gjer at vatn kan bli ståande att på delar av golvet etter bruk i staden for å renne mot sluk. Dette fører til at vassrestar må tørke opp naturleg, noko som tek lengre tid og kan føre til misfarging eller overflatemerker over tid.

Manglande vedheft og opningar i silikonfuger fører unødvendige mengder fukt ned mot underlaget.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Smøremembran frå 2013 nærmar seg ei alder der delar av elastisitet og vedheft kan vere reduserte, sjølv om det ikkje er registrert synlege teikn til lekkasje. Aldring av membranen kan over tid føre til redusert motstand mot fukt, og risikoen for lekkasjar aukar gradvis når levetida nærmar seg slutten. Tilstanden vurderast som normal for alder, men med usikker restlevetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Manglande lekkasjesikring under oppvaskmaskin aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen ved eventuell lekkasje frå maskina eller tilhøyrande slanger. Treg avrenning kan skuldast delvis tilstopping i avløpsrør og kan føre til overflømming av vatn. Overflateslitasje og mindre hakk i golv er av kosmetisk karakter og har ikkje funksjonell betydning, men indikerer normal bruksslitasje.

Det vert tilrådd å installere automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggteknisk forskrift TEK10, og slike tiltak gir ei vesentleg tryggare løysing for rom med vassinstallasjonar.

3.1 Andre rom

Utvendig bod/teknisk rom:

Svelling og misfarging i nedre del av huntonittplater under fordelerskapet.

Skadane indikerer tidlegare fuktpåverknad, truleg som følgje av lekkasje eller kondens frå rør og koplingar.

Overflatene framstår tørre, men materialet har fått varig svelling og misfarging som teikn på tidlegare vassinntrenging. Dersom det skulle oppstå ny lekkasje, vil fuktsensitive material som huntonitt kunne ta skade raskt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Treg avrenning kan skuldast delvis tilstopping i avløpsrør og kan føre til overflømming av vatn. Manglande lekkasjesikring under oppvaskmaskin aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonar ved lekkasje.

Kursforteikning og merking av stoppekran bør etablerast for å sikre oversikt og rask avstenging ved eventuell lekkasje. Rust i fordelerskapet kan indikere tidlegare fuktpåverknad/lekkasje eller kondens frå rørføringar, og bør følgjast opp for å hindre vidare korrosjon.

Takstmannens vurdering ved TG3: