

Leilegheit i sameiga
Gjernesvegen 24D
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	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: 02/10/2025

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 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:193, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Marit Slåtten og Espen Aasen Lima
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2016
Tomt:	967 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marit Slåtten
Befaringsdato:	26.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felleseigd tomt på 967 m². Sameigebrøk: 88/356.

Eigedomen ligg sentralt til med nær tilknytning til Voss sentrum og dei fleste fasilitetar. Tilkomst skjer via asfaltert veg. Tomta er flat og er omkransa av andre eigedomar. Det er parkering inne på området.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (støynivå mellom 55-65 dB) og raud (støynivå over 65 dB) støysone frå bilveg.
- Aktsomheitsområder for flom.
- Aktsomheitsområde 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.
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

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

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

OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjonen er oppført med ringmur i betong med utvendig isolasjon og steniplate. Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk, med utvendig fasade kledd i ein kombinasjon av liggjande og ståande trekledning. Vindauger har tolags isolerglass. Det er observert beslag i overgang mellom veggliv og karm.

Takkonstruksjonen er utforma som pulttak. Sjølv tekkjinga er ikkje synleg frå bakkeplan, men den slake helningsvinkelen tilseier at det truleg er nytta løysing med sveiste skøyter og overgangar. Takvatn vert ført via aluminiumsrenner til dreneringssystem.

Balkongen er oppført med tradisjonelt bjelkelag, festa i vegglivet, og kviler på dragar understøtta av søyler i front. Løysinga framstår som vanleg for oppføringstidspunktet, og utføringa er i samsvar med ordinær byggjeskikk.

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 ønsker 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.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utenfor leiligheita. Heimelshavar opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til sameiga. Bygningsdeler utenfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

Vegg og etasjeskille mot naboar og fellesområder er ikkje opna eller kontrollert i detalj, men det bør kunna leggjast til grunn at veggene er utført med ei viss brannmotstand, slik det normalt er krav om i slike konstruksjonar. Dette er ikkje stadfesta ved verken dokumentasjon eller fysisk kontroll.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på byggingens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Bustaden har varmekablar i golv på entre, bad og vaskerom. Vidare er det vedomn i stova, samt panelomnar i stova og på to av soveromma.

Pipeløpet for den aktuelle leilegheita, samt underliggjande leilegheit, er ført opp via balkongen. 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 golv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett og hunton/MDF panel på vegg- og himlingsareal. Fliser i entre. Vaskerom har fliser på golv og sokkel, med baderomsplater på vegg. Badet har fliser på golv og 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, 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.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Svelling i dørblad til vaskerom.
- Knirk i golv. 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.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

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 bygningsmessige endringar etter oppføringsåret. Heimelshavar opplyser at det ikkje er utført endringar utover normalt vedlikehald.

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	91	0	0	10	87	4
SUM BYGNING	91	0	0	10	87	4
SUM BRA	91					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

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. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt.

Takhøgd i leilegheita er målt til 2,41 meter. Stova har skråhimling med målt takhøgd frå 2,3 til 3,6 meter. Dei tre soveromma har òg skråhimling med målt takhøgd frå 2,3 til 2,87 meter.

- Hovudsoverom (ved vaskerom): 12,4 m².
- To soverom med samme størrelse: 7 m².
- Vaskerom: 3,6 m².
- Bad: 5,3 m².
- Entre: 3,7 m².
- Innvendig bod: 3,2 m².
- Kjøkken og deler av gang: 10,6 m².
- Stova: 29,4 m².
- Gangareal: 4,3 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
Frittliggende bod: 4,9 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.

Små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvis arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege i leilegheiter og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

Frittstående bod og ein parkeringsplass er tinglyst på leilegheita

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 oppmålinga 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 ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

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 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 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 bærnde 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. Byggningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkelforfaring. Begge heimshavarar var tilgjengelege på telefon under heile synfaringa. Begge eigarar har framstått som opne og samarbeidsvillige.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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.

02/10/2025

Bjørnar Helland

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

Vaskerommet har golv og sokkel tekt med fliser. Veggane er kledde med baderomsplater, medan himling er utført med Huntonitt/MDF-panel.

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

Avvik:

- Baderomsplater ikkje fuga iht. monteringsanvisning, og fører til mindre opningar i hjørner, skøytrat og overgangar.

Manglande fuging og opningar i overgangar gjer at baderomsplatene ikkje er tett utførte. Syner til pnkt. 1.1.3 for nærare beskriving.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10).

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:

Det er målt om lag 1:100 fall i området rundt sluk og varmtvassberedar. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det registrert ein høgdeforskjell på 2 cm. Terskelhøgde er målt til 2,3 cm, noko som indikerer at det kan vere membranoppkant ved dørterskel.

Med anteken membranoppkant ved terskel, og med tanke på at våtrommet er oppført i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll av prosjektering og utføring av våtrom, vert det lagt til grunn at fallforholdet tilfredsstillar dei krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet.

Uavhengig kontroll vart innført med TEK10 og inneber at eit eksternt firma, uavhengig av entreprenøren som utførte arbeidet, skulle kontrollere at våtrom var prosjektert og bygd i samsvar med forskrift. Kontrollen omfattar særleg fuktsikring, membranløysingar, oppkant ved terskel og fallforhold mot sluk. At det ligg føre uavhengig kontroll gjev auka tryggleik for at våtrommet er utført forskriftsmessig, men utelukkar ikkje at det kan oppstå avvik over tid.

Mindre avvik:

- Bom/holrom under enkelte fliser
- Kalkutfelling i enkelte fuger

Bom under fliser kan medføre at enkeltfliser har redusert styrke mot belastning, og at det oppstår sprekkdanning over tid. Kalkutfelling i fuger er primært eit estetisk forhold, men kan òg indikere noko fuktvandring i fugene. Begge forholda bør følgjast opp med jamleg vedlikehald for å hindre forverring.

Sjølv om det er registrert nokre mindre avvik, vert bygningsdelen vurdert til TG 1, og som venta ut frå alder.

Merknader:

Heimelshavar opplyser at tettesjiktet er frå 2016. Membrantype: Smøremembran under/bak flis.

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

Holboring er utført frå tilstøytande rom (entre). Holet vart bort i området ved fordelerskap og toalett. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hol på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Avvik:

- Uavklart overgang mellom tettesjikt og sluk.
- Mangelfull fugging av baderomsplater i hjørne og overgangar.

Det er ikkje mogleg å stadfeste at smøremembranen er korrekt klemmt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikkje er tett utført, kan dette over tid gje lekkasjar med fare for følgjeskadar på underliggjande konstruksjonar. Mangelfull fugging av baderomsplater medfører opningar i hjørne og overgangar, noko som aukar risikoen for fuktopptak bak platene og kan forkorte levetida til løysinga.

På bakgrunn av desse forholda vert bygningsdelen vurdert til TG 2. Tilstanden framstår elles som forventa ut frå alder, men krev oppfølging for å redusere risikoen for framtidige skadar.

Merknader: Det som kan sjå ut som deler av tettesjikt under klemring i sluk.



1.2 Bad

Badet har fliser på golv og vegg. Huntonitt/MDF-panel i himling.

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

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen nevneverdige avvik er registrert.

Mindre avvik:

- Mindre sår i panelskøyt i himling.
- Litt misfargar i fuger.

Avvika er av estetisk karakter og har liten funksjonell betydning. Sår i panel og misfarging i fuger påverkar ikkje konstruksjonens tekniske levetid, men kan krevje enklare vedlikehald på sikt. På bakgrunn av desse observasjonane vert bygningsdelen vurdert til TG 1, noko som er i samsvar med forventa tilstand ut frå alder.

Merknader:

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10).

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:

Det er målt om lag 1:50 fall i området rundt sluk og 1:150 utanfor dusjsone. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det registrert ein høgdeforskjell på 2,9 cm. Terskelhøgde er målt til 2,6 cm, noko som indikerer at det kan vere membranoppkant ved dørterskel. Frå vegghegt toalett til sluk er det målt eit fallforhold på 1:100.

Med anteken membranoppkant ved terskel, og med tanke på at våtrommet er oppført i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll av prosjektering og utføring av våtrom, vert det lagt til grunn at fallforholdet i hovudsak tilfredsstiller dei krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Til trass for kravet om uavhengig kontroll er det likevel registrert avvik knytt til golvets fallforhold mot sluk.

Avvik:

- Flatt parti og lokalt motfall i området rundt sluk
- Noko misfarging i fuger

Motfall og flate parti rundt sluk kan føre til at vatn ikkje renn uhindra ned i sluket, men blir liggjande på golvflata. Over tid aukar dette risikoen for fuktopphoping og redusert uttørkingsevne i overflata, noko som kan påverke både funksjon og levetid negativt. Misfarging i fuger er primært eit estetisk forhold, men kan òg indikere at vatn blir ståande noko lenger i overflata.

Fallforholdet tilfredsstiller ikkje minstekrava i teknisk forskrift (TEK10). Konsekvensen av dette er at vatn kan bli ståande på golvet i større grad enn føresett, med auka fare for fuktpåkjenning, svekka materialkvalitet og redusert levetid på konstruksjonen. På bakgrunn av desse forholda vert bygningsdelen vurdert til TG 2

Merknader:

Heimelshavar opplyser at tettesjiktet er frå 2016. Membrantype: Smøremembran under/bak flis.

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

Holboring er utført frå tilstøytande rom (samme som for vaskerom). Holet vart borte i området ved fordelerskap og toalett. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hol på befaringsdagen. Holet er tildekkast med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Avvik:

- Uavklart overgang mellom tettesjikt og sluk.

Det kan ikkje stadfestast at smøremembranen er korrekt ført og klemt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikkje er utført forskriftsmessig, kan dette over tid gje lekkasjar i slukområdet med fare for fuktskadar i underliggjande konstruksjonar. På bakgrunn av usikkerheita vert bygningsdelen vurdert til TG 2.

Merknader:

2. Kjøkkenet

TG 1 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkenet er fra Sigdal og har slette frontar med demping i skuffer og skap. Det er montert vask med to kummar og avrenningsfelt i laminat benkeplate. Veggjar over benk er tekt med fliser. Kjøkkenet har integrerte kvitevarer, og det er installert komfyrvakt samt automatisk lekkasjestoppar.

Enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer synte ingen avvik. Det vart heller ikkje registrert avvik ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2016.

Mindre avvik:

- Frontar treng justering.
- Bruksmerker.

Frontar som treng justering og bruksmerker vert vurderte som normal slitasje og har avgrensa betydning for funksjonaliteten. På bakgrunn av dette vert kjøkkenet vurdert til TG 1, noko som er i samsvar med forventa tilstand ut frå alder og bruk.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 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

Vindauga er utførte med 3-lags isolerglass, produsert i 2015. Utvendige beslag er nytta der det er nødvendig. Ytterdør er med 2-lags isolerglass og tilfredsstillende EL30-brannkrav. Terrassedør er med 2-lags isolerglass, produsert i 2015, og tilfredsstillende B30-brannkrav.

Avvik ytterdør:

- Svelling rundt glassparti i dørblad (verst utvendig, men og synleg innvendig)
- Avskalla overflatebehandling ved karm, med ubeskytta trevirke som følgje
- Døra kan med fordel justerast

Avvik terrassedør:

- Sprekk i dørterskel
- Sår i overflate
- Dårlig funksjon ved opning/stenging, truleg grunna avvik i låsekasse
- Små prikkar mellom glasrutene som indikerer punktering av isolerglas

Avvika på ytterdør inneber at delar av treverket står ubeskytta, noko som kan medføre fuktopptak og redusert levetid dersom tiltak ikkje vert sett inn. Svelling rundt glasspartiet vil på sikt påverke funksjon og tettheit.

Avvika på terrassedøra medfører redusert brukarfunksjon, særleg grunna feil ved låsekassa. Sprekk i terskel og sår i overflate gjev auka risiko for fuktopptak og vidare nedbryting. Punktering av isolerglas fører til at ruta mister isolasjonsegenskapane sine og får varig redusert estetisk og teknisk kvalitet. For å oppretthalde normal funksjon og levetid må utbetring eller utskifting påreknast.

Merknader: Svelling rundt glassparti i dørblad



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppført med tradisjonelt bjelkelag som er festa i vegglivet og kviler på dragarar understøtta av søyler i front. Overflater er tekt med terrassebord, og det er montert rekkverk i tre med ettermontert pleksiglass.

Avvik:

- Vedlikeholdsmangel
- Sprekk i terrassebord

Avvika er av mindre karakter og skuldast normal aldring og bruk. Vedlikeholdsmangel og sprekker i terrassebord kan over tid redusere levetid på overflate, men påverkar ikkje konstruksjonen i vesentleg grad. Tiltak i form av overflatebehandling må påreknast som del av vanleg vedlikehald. Bygningsdelen vert vurdert til TG 1.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassrør:

Vatn vert fordelt til installasjonane via innebygd Sani-pex/rør-i-rør-system. Leilegheita har fordelarskap med drenering som leiir eventuelt lekkasjevatt til rom med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er plassert i utanfor fordelerskapet. Stoppekran vart enkelt funksjonstesta, og fungerte som føresett på befaringsdagen.

Avløp:

Avløpsanlegget er oppført med innebygde rør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollert utan å registrere lekkasje. Det vart ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag vert det merka at plastmateriale kan utvide og trekke seg saman ved temperaturendringar, noko som kan gi lekkasje i koplingar ved vasslås. Jamnleg kontroll og ettersnøring av vasslås inngår i normalt vedlikehald. Det vart ikkje registrert lukt frå anlegget på befaringsdagen, og det vert antatt at avløpslufta er ført ut via tak.

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

Mindre avvik:

- Kursforteiknelse manglar i fordelarskap.
- Servant på bad har litt treg avrenning i forhold til tappepunktets kapasitet.

Manglande kursforteikning i fordelarskapet har inga direkte betydning for funksjon, men gjer vedlikehald og feilsøking meir krevjande. Treg avrenning i servant på bad indikerer oppsamling i rør eller vasslås, og kan på sikt utvikle seg til tilstopping dersom tiltak ikkje vert sett inn. Jamnleg reinhald og oppfølging er difor nødvendig. Elles fungerer anlegget som føresett, utan registrerte lekkasjar eller lukt.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Oso varmtvassberedar på 200 liter med 2 kW effekt er plassert i rom med sluk som lekkasjesikring. Beredaren er fast tilkopla straum og har produksjonsår 2016.

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

Varmtvassberedar fungerer som føresett utan observerte feil eller lekkasjar på befaringsdagen. Alderen tilseier at beredaren er innanfor normal levetid. Bygningsdelen vert vurdert til TG 1

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg plassert ved loftsluka, med tilgang via stige frå entre. Innerdører er monterte med flate tersklar for å gje luftespalte under dørbblad, noko som sikrar god luftveksling mellom rom.

Rekvirent opplyser at det vart registrert ulyd i vifta, noko som viste seg å skuldast slitte kulelager. Desse vart skifta av firmaet Tecno i 2025. I samband med dette vart anlegget kontrollert og funne å fungere som det skulle. Filter vart sist fornya i juni 2025.

Anlegget fungerer som føresett, og det er opplyst at vedlikehald nyleg er gjennomført.

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 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 automatsikringar er plassert i innvendig bod. Antalet sikringar samsvarar med kursforteikninga. Deksel i skapet er ikkje fjerna, og det er difor ikkje gjort kontroll av kabelføringar eller interne koplingar.

Avvik:

- Sikringar er ikkje merka
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar
- Det er meir enn fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt (lovpålagt dokumentasjon for alt arbeid utført etter 1999)
- Straum til bod er henta frå nabo i 24A. 24A hentar straum til bod frå aktuell leilegheit 24D.

Manglande merking av sikringar og laus installasjon aukar risikoen for feil bruk og kan utgjere ein tryggleiksrisiko. Manglande samsvarserklæring gjer at dokumentasjon på utført arbeid ikkje er tilgjengeleg. At det er meir enn fem år sidan DLE hadde tilsyn indikerer og at anlegget ikkje har vore kontrollert på lang tid. Det vert anbefalt at anlegget vert gjennomgått av autorisert installatør i samband med eigarskifte.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

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

BRANN:

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

I denne bustaden er det: Røykvarslar i gang, vaskerom og innvendig bod.

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

LOVLIGHEITSMANGEL:

I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10% dagslysflate eller vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert på det største soverommet

Målingar: - Faktisk golvareal i rommet: 12,4 m². - Glassareal: 1,12 m²

Dagslysflata utgjør omlag 9% av golvarealet, noko som er under minimumskravet på 10%.

MATRIKKELDATA:

Eigedomen er organisert som eit seksjonssameige med totalt fire seksjonar. Den aktuelle leilegheita er seksjon nr. 3 med sameigebrøk 88/356. Tomta er felles for seksjonane og utgjør 967,8 m².

Bruksarealet (BRA) for bustaden er registrert til 94 m². Bygget er oppført som småhus med fleire bueiningar fordelt på to etasjar, utan heis.

Ferdigattest er datert 07.10.2016. Rammetillatelse vart gitt 21.10.2014, igangsetjingstillatelse 26.05.2015 og mellombels bruksløyve 14.06.2016.

Det er ikkje registrert kulturminne eller grunnforureiningar på eigedomen.

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

Manglande fuging og opningar i overgangar gjer at baderomsplatene ikkje er tett utførte. Syner til pnkt. 1.1.3 for nærare beskriving.

1.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje mogleg å stadfeste at smøremembranen er korrekt klemmt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikkje er tett utført, kan dette over tid gje lekkasjar med fare for følgeskadar på underliggjande konstruksjonar. Mangelfull fuging av baderomsplater medfører opningar i hjørne og overgangar, noko som aukar risikoen for fuktopptak bak platene og kan forkorte levetida til løysinga.

På bakgrunn av desse forholda vert bygningsdelen vurdert til TG 2. Tilstanden framstår elles som forventa ut frå alder, men krev oppfølging for å redusere risikoen for framtidige skadar.

1.2.2 Bad Overflate gulv

Motfall og flate parti rundt sluk kan føre til at vatn ikkje renn uhindra ned i sluket, men blir liggjande på golvflata. Over tid aukar dette risikoen for fuktopphoping og redusert uttørkingsevne i overflata, noko som kan påverke både funksjon og levetid negativt. Misfarging i fuger er primært eit estetisk forhold, men kan òg indikere at vatn blir ståande noko lenger i overflata.

Fallforholdet tilfredsstiller ikkje minstekrava i teknisk forskrift (TEK10). Konsekvensen av dette er at vatn kan bli ståande på golvet i større grad enn føresett, med auka fare for fuktpåkjenning, svekka materialkvalitet og redusert levetid på konstruksjonen. På bakgrunn av desse forholda vert bygningsdelen vurdert til TG 2

1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det kan ikkje stadfestast at smøremembranen er korrekt ført og klemmt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikkje er utført forskriftsmessig, kan dette over tid gje lekkasjar i slukområdet med fare for fuktskadar i underliggjande konstruksjonar. På bakgrunn av usikkerheita vert bygningsdelen vurdert til TG 2.

4.1 Vinduer og ytterdører

Avvika på ytterdør inneber at delar av treverket står ubeskytta, noko som kan medføre fuktopptak og redusert levetid dersom tiltak ikkje vert sett inn. Svelling rundt glaspartiet vil på sikt påverke funksjon og tettheit.

Avvika på terrassedøra medfører redusert brukarfunksjon, særleg grunna feil ved låsekassa. Sprekk i terskel og sår i overflate gjev auka risiko for fuktopptak og vidare nedbryting. Punktering av isolerglaset fører til at ruta mister isolasjonsegenskapane sine og får varig redusert estetisk og teknisk kvalitet. For å oppretthalde normal funksjon og levetid må utbetring eller utskifting påreknast.

Takstmannens vurdering ved TG3: