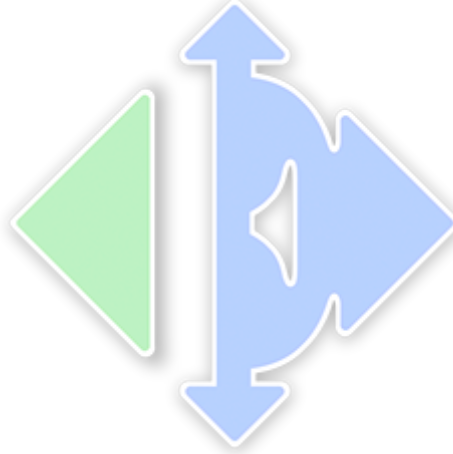


Leilegheit i sameiga
Regimentsvegen 199A
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 12/11/2025

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:48, Bnr: 209
Hjemmelshaver:	Julie Kvarekvål
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2008
Tomt:	1 602 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Julie Kvarekvål
Befaringsdato:	10.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal.

Området rundt er i hovudsak bestående av andre bustader, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige kvardagslege fasilitetar. Vossakart syner at tomta er på 1 602 m². Gjer merkamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- Gul støynivå (55-65 dB) frå veg.

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med ringmur av betong med påmontert isolasjon og pussa overflate. Bustaden i bakkeplan har parkettgolv som er lagt direkte på betongplata. Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk med ståande trekledning på fasadane. Vindauger er utførte med to-lags isolerglass, og det er montert beslag over og under karmene for vern mot fukt. Taket er utforma som pulttak, truleg tekt med eitt-lags takbelegg av asfaltapp eller tilsvarende membran (sanafil/protan). Takrenner i aluminium fører regnvatn vidare til bygget sitt dreneringssystem.

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

FORRUTSETNADER:

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

- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merkam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom 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:

Det vert opplyst at bustaden har varmekablar i alle golv bort sett frå soverom. I tillegg er det vedomn i stova.

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, til dømes feiervesenet eller sertifisert kontrollør.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt planteikning 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 på golv og slettbehandla gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og vegg.

Utvendig bod har grovare overflater av betong og ubehandla gipsplater..

Overflatene framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker. Nymalte veggar på befaringsdagen. Pløsar/hullrom bak tapet i stova. Skøytar o veggflatene er synlege. Hakk og riper i golv.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

FELLESKOSTNADER:

800 kr/mnd.

Felleskostnader inkluderer drift av fellesområde.

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	62	4	0	14	62	4
SUM BYGNING	62	4	0	14	62	4
SUM BRA	66					

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 måler.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,39 meter. Takhøgde på bad er 2,2 meter. Kasser i himling til fordel for skjulte tekniske installasjonar.

- Soverom: 11,5 m².

- Entre: 7,6 m².

- Stova og kjøkken: 34,2 m².

- Bad: 5,9 m².

BRA-e:

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

Deler av bod er ikkje måleverdig jf. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglande takhøgde på deler av arealet.

- Bod med utvendig tilkomst: 4,4 m² målbart areal. Totalt golvareal (inkludert areal som ikkje er måleverdig) er målt til 8 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringdagen 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:

- Vestvendt markterrasse på 10,3 m². 7 m² av arealet er overbygd med tak. Overflate: Betongheller.
- Overbygd inngangsparti på 4,4 m². Overflater: Fliser.

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

Det er bruken av romma på befaringdagen 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 ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

LYD- OG BRANNTEKNISK 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 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. 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:

Opplysningar frå seljar:

Tidlegare eigar har opplyst at det har vore førekomst av både sølvkre og skjeggkre. Noverande eigar har sjølv observert sølvkre, men ikkje skjeggkre, og legg til grunn at begge delar har vore til stades tidlegare. Det er gjennomført enkelte tiltak for å redusere førekomsten av sølvkre.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Heimelshavar.

Selgar opptrådte som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

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.

12/11/2025

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling av gips.

Ventilasjon: Avtrekk er plassert i himling og tilknytt ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som hindrar undertrykk og sikrar effektiv uttørring av vassdamp.

Avvik:

- Krakkelering/sprekker i fug mellom fliser.
- Kalkrestar og groing rundt dusjens blandebatteri og garnityr.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar og slitasje i fuger samt oppsamling av kalk og groing på overflate. Sprekkdanningar i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tettleik og delvis løsner frå underlaget. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

Kalkrestar og groing rundt dusjens blandebatteri og garnityr tyder på regelmessig vasspåverknad og utilstrekkeleg reingjering over tid. Dette har ikkje direkte konstruktiv verknad, men peikar på eit vedlikehaldsbehov. Det vert tilrådd reingjering, utbetring av fuger og jamnleg vedlikehald for å oppretthalde god fuktsikring og estetisk standard i rommet.

Merknader:**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Fliser og fuger er som venta ift. alder.

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

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

Måleresultat:

- 1:50 lokaltfall 80 cm ut frå sluk. Om lag 16 millimeter 80 cm ut frå sluk.
- Golvet elles har svakt fall mot sluk, med flatt parti ved dør.
- Frå sluk til topp flis ved terkel er det målt 2,2 cm høgdeforskjell. Terskelhøgd: 2,3 cm.

Avvik:

- Flate parti mellom dør og vaskemaskin/varmtvannstank er eit avvik frå krava i TEK 97.
- Silikonert dusjskinne på golv hindrer lekkasjevatn frå andre vassinstallasjonar i å renna fritt mot sluk.
- Det er ingen oppbrett ved dør, og dusjskinna ligg 5,5 cm høgare en fliser ved dør.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av manglande oppfylling av funksjonskrav til fall og vassavleiing. Det er ikkje oppkant ved terskel, noko som gjer at fallforholdet får særleg stor betydning for å hindre at vatn renn ut av rommet. Golvet har flate parti mellom dør og vassinstallasjonar, og dette reduserer evna til å leie lekkasjevatn mot sluk. Silikonert dusjskinne på golv hindrar i tillegg fri avrenning mot sluk frå andre delar av rommet, noko som aukar risikoen for vassoppsamling og lekkasjar.

Dusjskinna bør fjernast for å sikre fri vassavleiing mot sluk. Utbetring av fallforholda vil krevje omfattande arbeid, og kostnaden vil normalt overstige nytteverdien dersom badet elles er tett og funksjonelt. Slike tiltak bør difor først vurderast ved eventuell framtidig utbetring av badets tettesjikt. Det er viktig at ein eventuell bodgivar er kjend med risikoen for at lekkasjevatn kan nå andre rom/bygningsdeler. Ved full renovering må våtrommet oppførast i samsvar med gjeldande krav i TEK17.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2008. Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Membran er synlig i sluk. 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.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (stova). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Avvik:

- Tettesjiktet er 17 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid for tettesjiktet. Det vart ikkje registrert fukt eller avvik ved hulltaking og kontroll på befaringsdagen, noko som indikerer at tettesjiktet fungerer tilfredsstillande for den bruken det til no har vore utsett for.

Eldre membranar har likevel usikker levetid og auka risiko for svekking av tettleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade. Det skal òg nemnast at lekkasjar kan koma til syne ved hyppigare bruk av våtrommet. Det vert tilrådd jamnleg kontroll av området via forblendingslokket, særleg ved endra lukt, misfarging eller teikn til fukt.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og enkelte skap. Stålvask med avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer (bort sett frå oppvarsmaskin og kjøleskap). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt er montert over platetopp.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2008.

Avvik:

- Hakk og riper i golv. Bruksmerker på kjøkkenet.
- Inntørka fukt skjolder på golv under kjøkkenskrog (bak sokkel). Ingen utslag ved fuktmåling.
- Feil fallforhold på avløp under kjøkkenet. Området ligg ved fukt skjolda som nemnt over.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av slitasjemerker og lokale avvik knytt til avløpsinstallasjonen. Det er registrert hakk og riper i golv samt generelle bruksmerker som er naturlege ut frå alder og bruk. Vidare vart det observert inntørka fukt skjolder på golv under kjøkkenskrog, men utan utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Området ligg i nærleiken av avløpet, der det er registrert feil fallforhold.

Mangelfullt fall på avløpsrør kan over tid føre til opphoping av restvatn i røyr og dermed auka risiko for lekkasjar eller dårleg avrenning. Det bør gjennomførast nærare undersøking for å fastslå årsaka til forholdet og vurdere eventuell utbetring. Kjøkkenet framstår elles som funksjonelt og i normal teknisk stand ut frå alder og bruk.

Tilleggsinformasjon:

Det er ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin.

Krav om automatisk lekkasjestopp vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert. Manglande lekkasjesikring vert difor ikkje vurdert som eit avvik, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestopp for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige i kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fukt skadar i andre bygningsdeler og underliggjande konstruksjonar.

Installering av lekkasjestopp kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som ei enkel og kostnadseffektiv tryggleikstiltak med høg nytteverdi.

Merknader: Feil fallforhold på avløp under kjøkkenskrog.



3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: 2-lags isolerglass. Beslag er montert der det er nødvendig.

Terrassedør: 2-lags isolerglass.

Ytterdør: Slett dørblad

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

Det er montert beslag under og over vindauger. 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. Vindauge og dører er etter alt å dømme ein del av felles bygningsmasse, og ansvaret for eventuell utskifting ligg truleg hjå sameiga. Nærare undersøkelse av asvarsfordelinga vert anbefalt.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterasse: Betongheller direkte på terreng. Flislagt inngangsparti ligg mot betong.

Avvik:

- Ubeskytta trevirke under terrassedør er fuktig.

Det er registrert fukt i u-beskytta trevirke under terrassedør. Dette skuldast truleg kapillærsug frå underlaget og utilstrekkeleg beskytting mot fukt frå terrassen. Vedvarande fukt kan over tid føre til råte og svekking av materialet som kan føra til meirskadar.

Det vert tilrådd betre fuktsikring under terrassedør, til dømes ved bruk av beslag, oppkant eller anna form for beskyttelse.

Merknader: Ubeskytta trevirke under terrassedør.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vass- og avløpsinstallasjoner:

Vassinntaket er utført i PEL/plast, og vatnet vert ført fram til fordelarskap via koplingar i kopar og røyr i røyr system. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex røyr-i-røyr-system. Fordelarskapet er utstyrt med drenering som leiar eventuelt lekkasjevann til badegolv med sluk, noko som fungerer som ein integrert lekkasjesikringsløyse. Vassinntak og stoppekrane er plassert under kjøkkenvask. Stoppekrane vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føresett.

Avløpsanlegget er utført med røyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik. Det vert lagt til grunn at avløpsluftinga er ført ut over tak i samsvar med forskriftskrava. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastbaserte rørsystem kan utvide og trekkje seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg visuell kontroll og ettersnøring av vasslåsar vert derfor tilrådd som ein del av normalt vedlikehald. Store delar av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan ikkje utelukkast. Heimehavar opplyser at det ikkje har vore problem med verken vass- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeåret.

Avvik:

- Stoppekrane manglar merking.
- Fordelarskap manglar merking av røyr og oversikt over kva kursar som forsyner dei ulike tappepunkta.
- Manglande dreneringsspor under vegghengt toalett.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking og avvik i lekkasjesikringa ved vegghengt toalett. Vass- og avløpsanlegget er frå byggeåret og oppført med moderne røyr-i-røyr-system av typen Sanipex. Løysinga er generelt god, men manglande merking av stoppekrane og fordelarskap reduserer oversikta over anlegget og kan gjere feilsøking og stenging ved lekkasje meir krevjande.

Vidare manglar det dreneringsspor under sisterna til det vegghengte toalettet. Eit slikt spor skal vere til stades for å synleggjere eventuelle lekkasjar frå innbyggingssisterne og hindre fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Mangelen medfører auka risiko for at lekkasjar ikkje vert oppdaga i tide, noko som kan føre til meirskadar.

Anlegget framstår elles som tett og funksjonelt utan indikasjonar på lekkasje. Det vert tilrådd å merke stoppekrane og fordelarskap, samt vurdere etablering av dreneringsspor under sisterna ved framtidig vedlikehald eller utskifting.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereider

Ctc bereider på 115 liter og 2 kW effekt står plassert på bad. Prod. år: 2008. Straumtilkopling: Stikkontakt i støpsel.

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

Merknader: Avvik:

- Svimerke på straumledning som ligg mot røyr for varmt vatn.
- På grunn av badets fallforhold er ikkje beredaren tilfredstillande lekkasjesikra.
- Beredaren har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande lekkasjesikring, svimerke på ledning og alder. Beredaren av typen CTC, produsert i 2008, har ei usikker restlevetid då han har passert normal anbefalt brukstid. Slike komponentar er utsette for slitasje over tid, særleg i form av korrosjon og slitasje på ventilar og pakningar, noko som aukar risikoen for lekkasje.

Det er registrert svimerke på straumledning som ligg mot røyr for varmt vatn, noko som indikerer varmepåverknad og potensielt kan medføre fare for vidare skade dersom forholdet ikkje vert utbetra. Beredaren står på bad utan tilfredsstillande lekkasjesikring, noko som vert forsterka av golvets mangelfulle fallforhold.

Det vert tilrådd å flytte eller skjerme straumleidninga slik at ho ikkje kjem i kontakt med varme røyr, samt etablere tilfredsstillande lekkasjesikring under varmtvasstanken.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ballansert ventilasjonsanlegg plassert i utvendig bod. Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte under dørbled. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Rekvisitt opplyser at filrer vert skifta årleg, og at neste skift skal utførast før sal.

Avvik:

- Det er usikkert når anlegg og kanalar sist vart inspiserte og reingjorde.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande vedlikehald og reingjering av ventilasjonsanlegget. Det er usikkert når sjølve anlegget og ventilasjonskanalane sist vart inspiserte og reingjorde. Støv og avleiringer i kanalane kan over tid redusere luftkvaliteten og effektiviteten i systemet. Det vert tilrådd å få utført inspeksjon og reingjering av anlegg og kanalar for å sikre optimal funksjon og inneklima, samt dokumentere tilstanden før vidare bruk.

Merknader: Skit i skruventil indikerer mangelfull reingjering av anlegget.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre. Underteikna har ikkje fjerna deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringer, leidningstverrsnitt eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer overeins med oppført kursfor-teikning.

Merknader: - Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.
- Det er ikkje framlagt samsvarserklæring for anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

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

På generelt grunnlag vert det tilrådd å gjennomføre ei oppdatert el-kontroll ved eigarskifte. Kontroll bør utførast av eit kvalifisert elektroforetak, der NEK 405 vert nytta som grunnlag for vurderinga. Ei slik kartlegging vil gi ei dokumentert oversikt over eventuelle feil, manglar eller avvik frå gjeldande forskrifter, og legg til rette for trygg, energieffektiv og forskriftsmessig drift av det elektriske anlegget.

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 underliggjande 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 røykvarsler i gang og stova.

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. Apparatet er plassert på soverom, og kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar og slitasje i fuger samt oppsamling av kalk og groing på overflate. Sprekkdanningar i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tettleik og delvis løsner frå underlaget. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

Kalkrestar og groing rundt dusjens blandebatteri og garnityr tyder på regelmessig vasspåverknad og utilstrekkeleg reingjering over tid. Dette har ikkje direkte konstruktiv verknad, men peikar på eit vedlikehaldsbehov. Det vert tilrådd reingjering, utbetring av fuger og jamnleg vedlikehald for å oppretthalde god fuktsikring og estetisk standard i rommet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid for tettesjiktet. Det vart ikkje registrert fukt eller avvik ved hulltaking og kontroll på befaringsdagen, noko som indikerer at tettesjiktet fungerer tilfredsstillande for den bruken det til no har vore utsett for.

Eldre membranar har likevel usikker levetid og auka risiko for svekking av tettleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade. Det skal òg nemnast at lekkasjar kan koma til syne ved hyppigare bruk av våtrommet. Det vert tilrådd jamnleg kontroll av området via forblendingslokket, særleg ved endra lukt, misfarging eller teikn til fukt.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av slitasjemerker og lokale avvik knytt til avløpsinstallasjonen. Det er registrert hakk og riper i golv samt generelle bruksmerker som er naturlege ut frå alder og bruk. Vidare vart det observert inntørka fuktskjolder på golv under kjøkkenskrog, men utan utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Området ligg i nærleiken av avløpet, der det er registrert feil fallforhold.

Mangelfullt fall på avløpsrør kan over tid føre til opphoping av restvatn i rør og dermed auka risiko for lekkasjar eller dårleg avrenning. Det bør gjennomførast nærare undersøking for å fastslå årsaka til forholdet og vurdere eventuell utbetring. Kjøkkenet framstår elles som funksjonelt og i normal teknisk stand ut frå alder og bruk.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er registrert fukt i u-beskytta trevirke under terrassedør. Dette skuldast truleg kapillærsug frå underlaget og utilstrekkeleg beskytting mot fukt frå terrassen. Vedvarande fukt kan over tid føre til råte og svekking av materialet som kan føra til meirskadar.

Det vert tilrådd betre fuktsikring under terrassedør, til dømes ved bruk av beslag, oppkant eller anna form for beskyttelse.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking og avvik i lekkasjesikringa ved veggghengt toalett. Vass- og avløpsanlegget er frå byggeåret og oppført med moderne røyr-i-røyr-system av typen Sanipex. Løysinga er generelt god, men manglande merking av stoppekran og fordelarskap reduserer oversikta over anlegget og kan gjere feilsøking og stenging ved lekkasje meir krevjande.

Vidare manglar det dreneringsspor under sisterna til det veggghengte toalettet. Eit slikt spor skal vere til stades for å synleggjere eventuelle lekkasjar frå innbyggingssisterne og hindre fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Mangelen medfører auka risiko for at lekkasjar ikkje vert oppdaga i tide, noko som kan føre til meirskadar.

Anlegget framstår elles som tett og funksjonelt utan indikasjonar på lekkasje. Det vert tilrådd å merke stoppekran og fordelarskap, samt vurdere etablering av dreneringsspor under sisterna ved framtidig vedlikehald eller utskifting.

6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande lekkasjesikring, svimerke på ledning og alder. Beredaren av typen CTC, produsert i 2008, har ei usikker restlevetid då han har passert normal anbefalt brukstid. Slike komponentar er utsette for slitasje over tid, særleg i form av korrosjon og slitasje på ventilar og pakningar, noko som aukar risikoen for lekkasje.

Det er registrert svimerke på straumleidning som ligg mot røyr for varmt vatn, noko som indikerer varmepåverknad og potensielt kan medføre fare for vidare skade dersom forholdet ikkje vert utbetra. Beredaren står på bad utan tilfredsstillande lekkasjesikring, noko som vert forsterka av golvets mangelfulle fallforhold.

Det vert tilrådd å flytte eller skjerme straumleidninga slik at ho ikkje kjem i kontakt med varme røyr, samt etablere tilfredsstillande lekkasjesikring under varmtvassstanken.

6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande vedlikehald og reingjering av ventilasjonsanlegget. Det er usikkert når sjølve anlegget og ventilasjonskanalane sist vart inspiserte og reingjorde. Støv og avleiringar i kanalane kan over tid redusere luftkvaliteten og effektiviteten i systemet. Det vert tilrådd å få utført inspeksjon og reingjering av anlegg og kanalar for å sikre optimal funksjon og inneklima, samt dokumentere tilstanden før vidare bruk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av manglande oppfylling av funksjonskrav til fall og vassavleiing. Det er ikkje oppkant ved terskel, noko som gjer at fallforholdet får særleg stor betydning for å hindre at vatn renn ut av rommet. Golvet har flate parti mellom dør og vassinstallasjonar, og dette reduserer evna til å leie lekkasjevatt mot sluk. Silikonert dusjskinne på golv hindrar i tillegg fri avrenning mot sluk frå andre delar av rommet, noko som aukar risikoen for vassoppsamling og lekkasjar.

Dusjskinna bør fjernast for å sikre fri vassavleiing mot sluk. Utbetring av fallforholda vil krevje omfattande arbeid, og kostnaden vil normalt overstige nytteverdien dersom badet elles er tett og funksjonelt. Slike tiltak bør difor først vurderast ved eventuell framtidig utbetring av badets tettesjikt. Det er viktig at ein eventuell bodgivar er kjend med risikoen for at lekkasjevatt kan nå andre rom/bygningsdeler. Ved full renovering må våtrommet oppførast i samsvar med gjeldande krav i TEK17.

Prisestimatet tek utgangspunkt i fjerning av silikonert dusjskinne.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 0 - og 10.000