

Andelsleilegheit
Regimentsvegen 131D
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 24/09/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Målfrid Grjotland
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	16
Byggeår:	2004
Tomt:	2 789 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arnhild Ødegaard
Befaringsdato:	17.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomen har god tilkomst via asfaltert veg. Uteområdet er opparbeidd med grøntareal, blomsterfelt og asfaltflater som gir eit ryddig og tiltalende inntrykk. Det er gangavstand til offentlig transport, leikeplass og Voss sentrum med tilhøyrande fasilitetar.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn.

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.

- Bustaden er plassert i aktsomhetsområde 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 vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

Gjer merksamheit i at tomtarealet som er nemnt ikkje tilhøyrer leiligheta, men burettslaget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har ringmur i betong og plate på mark i 1. etasje. Over dette er konstruksjonen oppført i lett bindingsverk. Utvendig fasade er kledd med ei kombinasjon av liggjande og ståande trekledning. Vindauge og ytterdører har tolags isolerglass frå byggeår. Balkongen er festa i veggiv, og kviler på dragar som er opplagra av søyler i front. Arealet er overbygd med tak. Takkonstruksjonen er eit saltak tekt med betongstein. Kaldloftet syner W-takstolar. Lastene vert i hovudsak førte ned til grunn via dei to langvegane. Enkelte innerveggjar kan ha hjelpande berande funksjon. Under taksteinen er det nytta sutaksplater. Vatn vert leia bort via takrenner og nedløp i aluminium.

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

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, 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 bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. 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:

Leilegheita har varmekabel på bad og panelomnar i øvrige rom.

Skorstein går gjennom leilegheita og opnar for installasjon av vedovn. Tillatelse må avklarast med styret i burettslaget.

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:

Golv: 3-stav parkett. Fliser på bad. Vinylbelegg på soverom og i teknisk rom.

Vegg: Slettbehandla overflater av gips. U-sparkla gips i teknisk rom. Fliser på bad.

Himling: Slettbehandla overflater av gips.

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. Det kan ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker i overflater.
- Grov slitasje i golv ved kjøkken.
- Hakk og sår i enkelte overflater.
- Innfestingar i veggjar etter bilder.
- Opningar i og under listverk (spesielt for golvlist ved skorstein).

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 rekvirent om eventuelle bygningsmessige endringar etter oppføringsåret. Rekvirent opplyser at det ikkje er utført endringar utover normalt vedlikehald.

FELLESKOSTNADER:

Månadlege felleskostnader utgjer kr. 7 038,- pr. månad. Desse omfattar følgjande postar:

- Akonto renter og avdrag på andel av burettslagets lån
- Kostnader til kabel-TV og breiband
- Ordinære felleskostnader knytt til drift og vedlikehald av burettslaget

Burettslaget har ei sikringsordning gjennom OBOS som garanterer for innbetaling av felleskostnader. Eventuelle framtidige endringar i storleiken på felleskostnadene vil vere avhengige av utviklinga i rentenivå, lånevilkår og driftskostnader i burettslaget.

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 m ²	S-Rom m ²
Leilegheit	64	0	0	6	60	4
SUM BYGNING	64	0	0	6	60	4
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
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. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,42 meter.

- Stova og kjøkken: 26,8 m².
- Teknisk rom: 3,6 m².
- Bad: 4,2 m².
- Entre: 2,5 m².
- Hovudsoverom: 12,1 m².
- Soverom: 6,3 m².

BRA-e:

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

Utvendig bod: 5 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. Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.

Terrasse- og balkongareal:

- Sørvendt balkongt på 6,4 m². Arealet er overbygd med tak.

Det er opplyst at utvendig bod i carport tilhøyrer leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som riktige frå undertekna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om parkering i eigen carport.

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 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 BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at undertekna skal kunna kontrollere 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 kontrollere om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk 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 andelseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer leilegheita, inkludert innvendige overflater, installasjonar, røyr og leidningar fram til tilkopling til fellesanlegget. Dette gjeld òg varmekablar. Burettslaget har ansvar for utskifting og vedlikehald av vindauger, ytterdører, fasadar, tak, bærande konstruksjonar og andre felles bygningsdelar.

Det er særskilt viktig at ein andelseigar gjer seg godt kjend med vedtektene i burettslaget, då desse gir nærare og bindande føringar for kva som er den enkelte eigar sitt ansvar og kva som ligg under fellesansvaret. Eventuelle tvilstilfelle vert som regel løyst med utgangspunkt i desse vedtektene.

Utvendige deler og bygningskomponenter utanfor leilegheita er ikkje vurderte i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkelbefaring.

Rekvirent var tilgjengeleg på telefon under heile synfaringa.

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.

24/09/2025

Bjørnar Helland

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

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

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i himling med styring frå kjøkkenventilator. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørbled hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Vaskemaskin og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Avvik

- Svelling i servantskap er observert, noko som indikerer fuktpåverknad over tid.
- Golvmontert toalett er ikkje forsvarleg festa og står laust.
- Manglande fuger i enkelte felt mellom fliser, samt sprekkdanning i eksisterande fuger.
- Lokal skade på flis med sår og avskaling.

Avvika inneber redusert vass- og fuktsperrende funksjon i flisflatene, noko som over tid kan gje fuktskadar i underliggjande konstruksjonar eller tilstøytande bygningsdelar. Svelling i servantskap viser at vasspåverknad allereie har skjedd, og vidare fuktbelastning vil kunne forkorte levetid på innreiinga. Laust toalett aukar risikoen for lekkasje frå avløpssystemet, særleg ved forskyving av pakningar. Lokal skade på fliser gjer overflata meir sårbar for vidare skadeutvikling og kan auke risiko for fuktinntrenging.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate golv

Fallforholdet er kontrollert med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som gjaldt ved oppføringstidspunktet (TEK 97).

TEK 97 opnar for følgjande løysing ved oppbygging av fall i våtrom: minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje sett spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Flate parti og motfall vert ikkje rekna som akseptable.

Måleresultat:

- Lokalt fall på 1:200 innanfor eit område på ca. 40 cm rundt sluk.
- Golvet utanfor dusjsona har eit fall på om lag 1:150.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 1,2 cm høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,2 cm.
- Det er usikkert om membran er ført opp ved terskel.

Avvik:

- Fallforholdet tilfredsstillar ikkje minstekrava i TEK 97.
- Sprekker i fug er observert.
- Det er montert silikonert dusjskinne på golv. Denne hindrar frie lekkasjar frå andre vassinstallasjonar i å renne direkte mot sluk, og kan dermed auke risikoen for vassansamling på golvflater utanfor dusjsona.

Manglande fall aukar risikoen for vassansamling på golv og redusert avrenning mot sluk, noko som kan medføre vassbelastning på golvflater utanfor våtsona. Over tid kan dette gje fuktskadar i undergolv eller tilgrensande konstruksjonar. Sprekker i fug reduserer golvets vass- og fuktsperrende funksjon og gjer overflata meir sårbar for fuktinntrenging. Den silikonerte dusjskinna kan hindre vassavrenning frå andre installasjonar til sluk, og vil difor kunne forsterke risikoen for vassansamling og påfølgjande fuktskadar. Usikkerheit knytt til membran ved terskel gjer vurderinga ytterlegare usikker, og det kan ikkje utelukkast at lekkasjar vil passere til konstruksjonane utanfor våtrommet.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2004, og at membrantype er smøremembran under/bak flis. Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis, og det vert føresett at tettesjikt er nytta i alle våtsoner. Membran ser ut til å vere forankra til sluk under slukets klemring, slik det skal.

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

Avvik:

- Slukrist er ikkje sentrert over sluk, og det er difor usikkert om vasslås er demonterbar. Tørr vasslås på befaringsdagen.
- Tettesjiktet er frå 2004 og vert rekna som utdatert i følgje SINTEF Byggforsk.
- Fordelarskap for nært dusjvegg.
- Punktet må sjåast i samanheng med merknader under 1.1 og 1.2.
- Hyppigare bruk av rommet kan forsterke risiko for lekkasjar.

Normal teknisk levetid for smøremembran under flis er 10–20 år. Med ein alder på over 20 år må tettesjiktet reknast som å vere i restlevetid, og oppgradering/utskifting bør påreknast innan kort tid. At sluk ikkje er sentrert gjer tilkomsten til vasslåsen usikker, og tørr vasslås på befaringsdagen tyder på at sluket ikkje har vore i bruk over tid. Tørr vasslås kan òg indikere feil ved sjølv vasslåsen, noko som reduserer funksjonen som lukstopp og kan gje luktproblem eller lekkasjar dersom feilen ikkje vert utbetra. Plassering av fordelarskap 25 cm frå dusjvegg er under minstekravet på 1 meter. Dette aukar risikoen for at vatn kan trenge inn i vegg i overgang mellom membran og fordelarskap, med fuktskade som følgje. Saman med observerte avvik under punkt 1.1 og 1.2 inneber dette ein funksjonell og teknisk risiko som aukar dersom rommet vert brukt hyppig.

Merknader:**2. Kjøkkenen****TG 2** 2.1 Kjøkkenen

Kjøkkenet har profilerte frontar i heiltre. Benkeplate er i laminat, med stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Det er montert integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator fører matos og fukt til friluft.

Ingen avvik vart registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer. Ingen avvik vart registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå 2004.

Avvik:

- Dur frå ventilator er observert.
- Knirk i golv, samt synlege slitasjeskadar.
- Bruks- og slitasjemerker på innreiinga.
- Følar for automatisk lekkasjestoppar er montert under vask, men ikkje under oppvaskmaskin og varmtvassberedar. Det var ingen krav til automatisk lekkasjesikring for oppvaskmaskin og varmtvassberedar i 2004. Sidan slik sikring er montert i nyare tid, er det naturleg å nemne at plasseringa ikkje er korrekt.

Registrerte slitasjemerker og knirk i golv har primært estetisk og bruksmessig tyding, men vitnar om normal aldring og bruk. Dur frå ventilator kan indikere behov for vedlikehald eller utskifting. Feilplassering av lekkasjefølar inneber at lekkasje frå oppvaskmaskin eller varmtvassberedar ikkje vert varsla. Dette kan gje ein falsk tryggleikskjensle og auke risikoen for uoppdaga vasskadar. Kjøkkenet fungerer elles som tiltenkt, men har normal bruksslitasje i samsvar med alder.

Merknader: Sjølv om komfyrvakt ikkje var kravd på oppføringstidspunktet, vert det tilrådd å installere dette ved platetopp då tiltaket reduserer risikoen for brann og aukar den generelle tryggleiken på kjøkkenet.

3. Andre Rom

KALDTLOFT

Tilkomst til kaldloft er fra gang via luke. På kaldloftet er motor for avtrekk fra bad og kjøkkenventilator plassert, med kanalføring ut gjennom tak. I himling under kaldloftet vart det observert open isolasjon.

Avvik:

- Ope hol i kanalgjennomføring.
- Fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring.

Open isolasjon kan redusere isolasjonseffekt og auke risikoen for kondens og fuktskadar. Ope hol i gjennomføring kan gje ukontrollert luftlekkasje og inntrenging av fukt. Fuktskjolder rundt pipegjennomføring er eit teikn på at lekkasje har skjedd, eller kan vere pågåande. Forholda ligg mest truleg under burettslaget sitt ansvar og bør følgjast opp av styret.

Merknader: Fuktskjolder rundt pipegjennomføring

**4. Vinduer og ytterdører**

Vindauger og terrassedør har to-lags isolerglass, produsert i 2004. Ventilrister er integrert i vindauga.

Ytterdør er fra byggeår, med to-lags isolerglass fra 2009.

Både ytterdør og terrassedør er overbygde og står godt skjerma mot ytre påkjenningar.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert, men dette kan ikkje heilt utelukkast då fenomenet kan koma til syne under andre årstider eller værforhold. Tilfeldig utvalde vindauga og dører er enkelt funksjonstesta utan registrerte større avvik.

Avvik:

- Pakningar i vindauga og dører viser aldringsteikn og har noko redusert tettheit.
- Svelling i foring på kjøkken, truleg som følgje av fuktpåverknad frå blomsterpotter eller liknande.
- Vindauger og dører er over 20 år gamle. Det er observert stadvis skadar og skadar på overflatebehandling som krev mindre reparasjonar og vedlikehald.

Alderen tilseier at komponentane er inne i seinare del av normal levetid. Svekte pakningar reduserer isolasjonsevne og komfortnivå, medan skadar på overflatebehandling kan føre til ytterlegare nedbryting dersom vedlikehald ikkje vert utført. Tilstanden er samla sett i samsvar med forventningar til bygningsdelar av denne alderen, men krev jamleg oppfølging og vedlikehald.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er festa i vegg liv og kviler på dragarar som er opplagra på søyler i front. Arealet er overbygd med tak, noko som skjermer konstruksjonen frå direkte nedbør og reduserer vassbelastninga på overflata.

Avvik:

- Det er ikkje etablert fallforhold på tettesjiktet. Motfall er registrert.

Sjølv om arealet er overbygd og normalt vert utsett for avgrensa mengder vatn, skal det likevel vere fall på tettesjiktet for å sikre forsvarleg avrenning. Manglande fall aukar risikoen for vassansamling og påfølgjande belastning på tettesjiktet, noko som over tid kan føre til redusert levetid og potensiell fuktinntrenging.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYRER:

Vatn vert fordelt til installasjonane via innebygd Sanipex-rør-i-rør-system. Leilegheita har fordelarskap med drenering som leiar eventuelt lekkasjevatt til rom med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er plassert på teknisk rom. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringsdagen.

AVLØPSRØYRER:

Avløpsanlegget er utført 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 føre til 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 delar av anlegget ligg skjult i konstruksjonen, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Rekviert er ikkje kjend med at det har vore problem med vatn- eller avløpsanlegget tidlegare. Anlegget er frå byggeår.

Avvik:

- Silikonert dusjskinne på badegolv hindrar eit eventuelt lekkasjevatt frå fordelarskapet i å renne fritt mot sluk.

Silikonert dusjskinne gjer at lekkasjesikring av fordelarskapet ikkje fungerer etter føresetnaden. Vatn frå ein eventuell lekkasje kan bli ståande på golvet i staden for å renne mot sluk, noko som aukar risikoen for fuktskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar. Elles er anlegget vurdert å vere i normal teknisk stand for alder.

Merknader:

Oso varmtvassberedar på 116 liter med 2 kW effekt står plassert i kjøkkenhjørnet. Produsert i 2004. Beredaren er tilkopla straum via stikkontakt med støpsel.

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

Avvik:

- Beredar er 21 år, og er eldre enn anbefalt brukstid for VVB.
- Knekk på røyr frå sikkerheitsventil.
- Plassering i kjøkkeninnreiing gir risiko for meirskadar ved lekkasje.

Beredaren er i restlevetid og har auka risiko for lekkasje. Plassering i kjøkkeninnreiinga gjer at ein lekkasje kan føre til omfattande meirskadar. Knekk på røyr frå sikkerheitsventil kan redusere avrenning frå røyrføringa som fungerer som ei enkel lekkasjesikring. Det vert tilrådd å skifte ut beredaren og å føre lekkasjesensor inn under varmtvassberedar (sjå punkt 2.1 Kjøkken for nærare omtale av automatisk lekkasjestoppar).

Berederen er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Merknader: Knekk på røyr frå sikkerheitsventil



Bustaden har ventilasjon løyst med friskluftsventilar i vindaugskarmer og ein klaffventil på kjøkken. Avtrekket frå bad og kjøkken er styrt via kjøkkenventilator, med motor plassert på kaldtloftet.

Avtrekkssystemet skapar undertrykk i leilegheita, slik at ny frisk luft vert trekt inn via friskluftsventilar. Dette bidreg til luftsirkulasjon. Løysinga gir funksjonell ventilasjon, men er enklare enn det som vert kravd etter dagens standard (TEK17), der balansert ventilasjon med både mekanisk tilluft og avtrekk er påkrevd.

Avvik:

- Ventilasjonsløysinga er enklare enn anbefalt etter dagens standard.
- Manglande ventilar/luftespalter mellom rom gjer at luftutskiftinga vert utilstrekkeleg når innerdører er lukka.
- Dur frå kjøkkenventilator.

Ventilasjonsløysinga fungerer, men gir redusert komfort og dårlegare luftutskifting samanlikna med moderne system. Manglande ventilar/luftespalter mellom rom kan føre til opphoping av fukt og lukt. Dur frå kjøkkenventilator kan indikere behov for service eller utskifting.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. På generelt grunnlag vert det anbefalt å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet må utførast av eit kvalifisert føretak, og NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Dette vil gje ei god oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er plassert i teknisk rom. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteikninga. Deksel i skapet er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar m.m.

Leilegheita vert seld som dødsbo. Normalt vert det stilt spørsmål til heimelshavar om elanleggets daglege bruk og kjende forhold, men dette er ikkje mogleg i dette tilfellet.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Truleg meir enn fem år sidan sist DLE-tilsyn.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligge for alt arbeid utført etter 1999.

Lause stikkontaktar og brytarar utgjer ein sikkerheitsrisiko og bør utbetrast. Manglande samsvarserklæring gjer det uvisst om arbeid på elanlegget er utført forskriftsmessig. At det er lenge sidan siste DLE-tilsyn, kombinert med manglande brukarinformasjon grunna sal som dødsbo, gjer at det ligg ein auka usikkerheit knytt til elanleggets tilstand. Ein el-kontroll etter NEK405 vert difor tilrådd.

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 og på hovudsoverom.

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 montert brannslange tilkopla vatn på teknisk rom.

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 tropp fram til inngangsdør. Lysopning mellom trinn er over minstekravet på 10 cm.
- Rekkverket på balkongen har horisontale lysopningar på over 10 cm med ein avstand på 60 cm frå golv.

Slike opningar skal i følge dagens krav vera minimum 75 cm over golv.

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.

DØDSBU:

Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekvirent har avgrensa kunnskap om eigedomen og konstruksjonen, og tilgjengeleg dokumentasjon er begrensa. Skjulte feil og manglar som tidlegare heimelshavar hadde kjennskap til, er difor ikkje kartlagt. Rapporten utgjør ikkje ei fullstendig vurdering, og kjøpar bør sjølv gjennomføre undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte manglar. Risikoen for skjulte feil og manglar kan vera høgare enn ved ordinære eigedomar, og dette må takast omsyn til ved kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Avvik

- Svelling i servantskap er observert, noko som indikerer fuktpåverknad over tid.
- Golvmontert toalett er ikkje forsvarleg festa og står laust.
- Manglande fuger i enkelte felt mellom fliser, samt sprekkdanning i eksisterande fuger.
- Lokal skade på flis med sår og avskaling.

Avvika inneber redusert vass- og fuktsperrande funksjon i flisflatene, noko som over tid kan gje fuktskadar i underliggjande konstruksjonar eller tilstøytande bygningsdeler. Svelling i servantskap viser at vasspåverknad allereie har skjedd, og vidare fuktbelastning vil kunne forkorte levetid på innreiinga. Laust toalett aukar risikoen for lekkasje frå avløpssystemet, særleg ved forskyving av pakningar. Lokal skade på fliser gjer overflata meir sårbar for vidare skadeutvikling og kan auke risiko for fuktinntrenging.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Avvik:

- Fallforholdet tilfredsstiller ikkje minstekrava i TEK 97.
- Sprekker i fug er observert.
- Det er montert silikonert dusjskinne på golv. Denne hindrar frie lekkasjar frå andre vassinstallasjonar i å renne direkte mot sluk, og kan dermed auke risikoen for vassansamling på golvflater utanfor dusjsona.

Manglande fall aukar risikoen for vassansamling på golv og redusert avrenning mot sluk, noko som kan medføre vassbelastning på golvflater utanfor våtsona. Over tid kan dette gje fuktskadar i undergolv eller tilgrensande konstruksjonar. Sprekker i fug reduserer golvets vass- og fuktsperrende funksjon og gjer overflata meir sårbar for fuktinntrenging. Den silikonerte dusjskinna kan hindre vassavrenning frå andre installasjonar til sluk, og vil difor kunne forsterke risikoen for vassansamling og påfølgjande fuktskadar. Usikkerheit knytt til membran ved terskel gjer vurderinga ytterlegare usikker, og det kan ikkje utelukkast at lekkasjar vil passere til konstruksjonane utanfor våtrommet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik:

- Slukrist er ikkje sentrert over sluk, og det er difor usikkert om vasslås er demonterbar. Tørr vasslås på befaringsdagen.
- Tettesjiktet er frå 2004 og vert rekna som utdatert i følge SINTEF Byggforsk.
- Fordelarskap for nært dusjvegg.
- Punktet må sjåast i samanheng med merknader under 1.1 og 1.2.
- Hyppigare bruk av rommet kan forsterke risiko for lekkasjar.

Normal teknisk levetid for smøremembran under flis er 10–20 år. Med ein alder på over 20 år må tettesjiktet reknast som å vere i restlevetid, og oppgradering/utskifting bør påreknast innan kort tid. At sluk ikkje er sentrert gjer tilkomsten til vasslåsen usikker, og tørr vasslås på befaringsdagen tyder på at sluket ikkje har vore i bruk over tid. Tørr vasslås kan òg indikere feil ved sjølve vasslåsen, noko som reduserer funksjonen som lukstopp og kan gje luktproblem eller lekkasjar dersom feilen ikkje vert utbetra. Plassering av fordelarskap 25 cm frå dusjvegg er under minstekravet på 1 meter. Dette aukar risikoen for at vatn kan trenge inn i veggen i overgang mellom membran og fordelarskap, med fuktskade som følgje. Saman med observerte avvik under punkt 1.1 og 1.2 inneber dette ein funksjonell og teknisk risiko som aukar dersom rommet vert brukt hyppig.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Avvik:

- Dur frå ventilator er observert.
- Knirk i golv, samt synlege slitasjeskadar.
- Bruks- og slitasjemerker på innreiinga.
- Følar for automatisk lekkasjestoppar er montert under vask, men ikkje under oppvaskmaskin og varmtvassberedar. Det var ingen krav til automatisk lekkasjesikring for oppvaskmaskin og varmtvassberedar i 2004. Sidan slik sikring er montert i nyare tid, er det naturleg å nemne at plasseringa ikkje er korrekt.

Registrerte slitasjemerker og knirk i golv har primært estetisk og bruksmessig tyding, men vitnar om normal aldring og bruk. Dur frå ventilator kan indikere behov for vedlikehald eller utskifting. Feilplassering av lekkasjefølar inneber at lekkasje frå oppvaskmaskin eller varmtvassberedar ikkje vert varsla. Dette kan gje ein falsk tryggleikskjensle og auke risikoen for uoppdaga vasskadar. Kjøkkenet fungerer elles som tiltenkt, men har normal bruksslitasje i samsvar med alder.

3.1 Andre rom

KALDTLOFT:

- Ope hol i kanalgjennomføring.
- Fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring.

Open isolasjon kan redusere isolasjonseffekt og auke risikoen for kondens og fuktskadar. Ope hol i gjennomføring kan gje ukontrollert luftlekkasje og inntrenging av fukt. Fuktskjolder rundt pipegjennomføring er eit teikn på at lekkasje har skjedd, eller kan vere pågåande. Forholda ligg mest truleg under burettslaget sitt ansvar og bør følgjast opp av styret.

4.1 Vinduer og ytterdører

Avvik:

- Pakningar i vindauger og dører viser aldringsteikn og har noko redusert tettheit.
- Svelling i foring på kjøkken, truleg som følgje av fuktpåverknad frå blomsterpottar eller liknande.
- Vindauger og dører er over 20 år gamle. Det er observert stadvis skadar og skadar på overflatebehandling som krev mindre reparasjonar og vedlikehald.

Alderen tilseier at komponentane er inne i seinare del av normal levetid. Svekte pakningar reduserer isolasjonsevne og komfortnivå, medan skadar på overflatebehandling kan føre til ytterlegare nedbryting dersom vedlikehald ikkje vert utført. Tilstanden er samla sett i samsvar med forventningar til bygningsdelar av denne alderen, men krev jamleg oppfølging og vedlikehald.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik:

- Det er ikkje etablert fallforhold på tettesjiktet. Motfall er registrert.

Sjølv om arealet er overbygd og normalt vert utsett for avgrensa mengder vatn, skal det likevel vere fall på tettesjiktet for å sikre forsvarleg avrenning. Manglande fall aukar risikoen for vassansamling og påfølgjande belastning på tettesjiktet, noko som over tid kan føre til redusert levetid og potensiell fuktinntrenging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik:

- Silikonert dusjskinne på badegolv hindrar eit eventuelt lekkasjevatt frå fordelarskapet i å renne fritt mot sluk.

Silikonert dusjskinne gjer at lekkasjesikring av fordelarskapet ikkje fungerer etter føresetnaden. Vatn frå ein eventuell lekkasje kan bli ståande på golvet i staden for å renne mot sluk, noko som aukar risikoen for fuktskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar. Elles er anlegget vurdert å vere i normal teknisk stand for alder.

6.2 Varmtvannsbereder

Avvik:

- Beredar er 21 år, og er eldre enn anbefalt brukstid for VVB.
- Knekk på røyr frå sikkerheitsventil.
- Plassering i kjøkkeninnreiing gir risiko for meirskadar ved lekkasje.

Beredaren er i restlevetid og har auka risiko for lekkasje. Plassering i kjøkkeninnreiinga gjer at ein lekkasje kan føre til omfattande meirskadar. Knekk på røyr frå sikkerheitsventil kan redusere avrenning frå røyrføringa som fungerer som ei enkel lekkasjesikring. Det vert tilrådd å skifte ut beredaren og å føre lekkasjesensor inn under varmtvassberedar (sjå punkt 2.1 Kjøkken for nærare omtale av automatisk lekkasjestoppar).

6.3 Ventilasjon

Avvik:

- Ventilasjonsløyisinga er enklare enn anbefalt etter dagens standard.
- Manglande ventilar/luftespalter mellom rom gjer at luftutskiftinga vert utilstrekkeleg når innerdører er lukka.
- Dur frå kjøkkenventilator.

Ventilasjonsløyisinga fungerer, men gir redusert komfort og dårlegare luftutskifting samanlikna med moderne system. Manglande ventilar/luftespalter mellom rom kan føre til opphoping av fukt og lukt. Dur frå kjøkkenventilator kan indikere behov for service eller utskifting.

Takstmannens vurdering ved TG3: