

Leilegheit
Rykkjesvegen 8
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 21/10/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:91, Bnr: 77
Hjemmelshaver:	Målfrid Håheim
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	1997
Tomt:	509 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Amalie Håheim Jordalen
Befaringsdato:	10.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sør, med gode soltilhøve. Uteområda er opparbeidde med grøntareal og asfalterte flater. Frå parkeringsplass til leilegheita er det etablert gangsti med overflate av singel.

Det er kort gangavstand til leikeplass, busstopp og daglegvarebutikk. Området rundt er i hovudsak bebygd med einebustader, og framstår som eit etablert og roleg bumiljø.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.
- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunn 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 omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

Gjer merksamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga (seksjon 1 og 2).

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med grunnmur og fundament i plasstøpt betong. Deler av grunnmur som ligg under terreng er utvendig isolert med 50 mm markisolasjon. På innsida er grunnmuren fora inn til fordel for isolasjon og skjulte tekniske installasjonar.

Golv mot grunn er truleg utført som betongplate på mark med tilfarargolv, noko som var ein vanleg byggjemetode på oppføringstidspunktet.

Ytterveggar over grunnmur er oppført i lett bindingsverk, med utvendig liggjande dobbeltfalsa trekledning. Gipsplater er monterte på kald side av vegglivet og fungerer som vindsperresjikt og for avstiving av konstruksjonen. Vindauger i to-lags isolerglass er monterte i veggliv. Takkonstruksjonen er utforma som saltak med valm i øvre del av gavl. Taket er tekt med betongstein lagt på lekter og sløyfer over undertak.

Byggjemetoden er typisk for perioden og vert vurdert som nøktern og føremålstenleg for bygningas alder og utføringsnivå.

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

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknaast 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 vedlikeholdsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorleghetsgrad. Sjø 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:**OPPVARMING:**

Leilegheita har vedomn og panelomn i stova. Det er varmekabel på bad. Luft-luft varmepumpe frå 2023 er montert i stova.

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

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

- Golv: Laminat. Fliser på bad. Vinylbelegg i innvendig bod.
- Vegg: Huntonittplater. Fliser på bad. Betong i innvendig bod.
- Himling: 60x120 himlingsplater.

Andre overflater er også registrert.

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

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Deler av himlinga er laus. Det er søkt etter fukt i området over terrassedør. Ingen utslag ved fuktmåling.
- Manglande listverk/fug i enkelte overgangar.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:

- Utviding av terrasse.
- Laminatgolv er lagt i nyare tid.
- Oppgradert bad i 2016.
- Oppgraderte vassstilførsalar (røyr i røyr system) i 2016.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er ikkje framlagt. Nærare undersøking vert anbefalt.

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	83	5	0	41	76	7
SUM BYGNING	83	5	0	41	76	7
SUM BRA	88					

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 innerveggjar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar.

Leilegheit: Takhøgde er målt til: 2,37 meter.

- To soverom på 14,6 og 7,8 m².
- Stova/kjøkken: 41 m².
- Bad: 6,8 m².
- Innvenig bod: 5,7 m².
- Gang/entre: 6 m².

BRA-e:

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

- 5,2 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.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Leilegheita har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise 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 mindre leilegheiter og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Areal for garasje/uthus er ikkje tilstandsvurdert, men enkelt beskrive under "Garasje/uthus".

Terrasse- og ballkongareal:

- Sørvendt terrasse på 41 m². Overflate: Terrassebord. Det meste av arealet er overbygd med tak.

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

GOLV/ETASJESKILLE:

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Felles gjennomgang med rekvirent.

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

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

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

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

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

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

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

21/10/2025

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom, og sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

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

Avvik: - Opning i vegg rundt vassinntak og til avløpsanleggets stakepunkt.

Opningar i veggflata reduserer tettesjiktet sin funksjon og kan medføre risiko for at vassdamp eller lekkasjevatn trengjer inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til oppfukting og skade på underliggjande materialer. For nærare vurdering av badet sitt tettesjikt og membran vert det vist til punkt 1.1.3 i rapporten.

Merknader:**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

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

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

Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsone, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert.

Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom, hullrom og sprekker. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen.

Måleresultat: Lokalt fall rundt sluk varierer frå om lag 1:70 til 1:100. Golvet utanfor dusjsone har svakt fall med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt ein høgdeforskjell på 1,8 cm. Terskelhøgde er 1,3 cm. Det er ingen membranoppkant ved dør.

Avvik:

- Lokalt fall rundt sluk er mindre enn minstekravet i teknisk forskrift (1:50).
- Motfall på delar av golvflata.
- Manglande membranoppkant ved dør.

Manglande fall og motfall på golvet medfører at både overflatevatn og lekkasjevatn kan bli ståande på golvet i staden for å renne mot sluk. Dette aukar risikoen for at vatn trekkjer mot terskel eller veggparti, og at fukt trengjer inn i underliggjande konstruksjonar før lekkasjar vert oppdaga. Manglande membranoppkant ved dør gjev svekka fuktsikring i overgangen mellom våtrom og tilstøytande rom.

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

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2016. Tettesjikt: Membran under/bak flis.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (entre). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Avvik:

- Opningar i vegg (pnkt. 1.1.1).
- Dusjkabinett fører til begrensa kontroll i området rundt sluk, og nærare kontroll vert anbefalt.

Merknader: Opningane i vegg (sjå pnkt. 1.1.1) utgjer eit brot i tettesjiktet og medfører auka risiko for at vatn eller fukt kan trengje inn bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen dersom lekkasjar ikkje vert oppdaga tidleg. Dusjkabinettet gjev i tillegg avgrensa inspeksjonsmoglegheit rundt sluk, noko som gjer det vanskeleg å avdekke eventuelle svakheiter i membran eller overgangar. Regelmessig kontroll og vedlikehald vert tilrådd for å sikre at tettesjiktet held seg tett over tid.

2. Kjøkkenet

TG 2 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkenet har profilerte frontar i heiltre. Stålvask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Kjøkkenventilator fører mator og vassdamp ut til det fri.

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: 1997.

Avvik:

- Laust avløp under servant.
- Inntørka fuktskjolder på vegg under vask.
- Sokkel sit fast, og det er difor ikkje utført kontroll under kjøkkenskrog. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Laust avløp kan føre til lekkasje ved belastning eller vibrasjon, og bør forankrast betre for å sikre tette tilkoplingar. Inntørka fuktskjolder på vegg under vask indikerer at det tidlegare har vore lekkasje i området. Sjølv om flekkane framstår tørre, kan slikt over tid bidra til nedbryting av materialet bak flata dersom lekkasjen gjentek seg. Avgrensa tilkomst under kjøkkenskrog gjev redusert inspeksjonsmoglegheit, og skjulte avvik kan difor ikkje utelukkast.

Merknader: Sjølv om kjøkkenet er oppført i ei tid der det ikkje var krav til komfyrvakt eller lekkasjesikring for oppvaskmaskin, vert det tilrådd å ettermontere dette for å auke tryggleiken og redusere risikoen for brann- og vasskadar.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

UTVENDIG TETTESJIKT, DRENERONG OG TERRENGFORHOLD:

Vurderinga omfattar bygningsdelar og installasjonar som ligg innanfor seksjon nr. 2 si ansvarsgrense, jf. seksjoneringsavtale datert 10.03.1997. Seksjonseigar for seksjon nr. 2 har vedlikehaldsansvar for bygningsdelar i underetasjen, inkludert grunnmur, utvendige flater frå underkant av kledning i 1. etasje og ned til terreng, samt tekniske installasjonar som naturleg høyrer til seksjonen. Desse bygningsdelane er vurderte i dette punktet.

Store delar av bygningsdelen ligg under terreng og har difor ikkje vore tilgjengelege for inspeksjon. Vurderinga er basert på visuell observasjon av det som er synleg ovanfor terreng. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå grunnmur dersom det ikkje er etablert andre tiltak for å leie bort overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande drenering bør fallet ut frå bygningen vere minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggiv, jf. NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn.

Avvik:

- Det er usikkert om det er montert grunnmursplast bak synleg markisolasjon.
- Asfaltert tun har fall mot grunnmur.
- Det er utført holtakingsprøve i innvendig bod, og det er registrert fuktutslag på 20 vektprosent i vegg.
- Deler av utvendig grunnmur manglar isolasjon.

Manglande dokumentasjon på grunnmursplast gjer det usikkert korleis konstruksjonen er sikra mot fukt frå terreng. Fall mot grunnmur aukar risikoen for at overflatevatn leiar seg inn mot konstruksjonen, noko som kan medføre auka fuktbelastning på grunnmur og golv mot grunn. Fuktmåling i innvendig bod viser fuktinnhald over normalverdien for treverk, noko som indikerer at konstruksjonen er påverka av fukt. Dette kan skuldast mangelfull drenering, svikt i utvendig tettesjikt eller kapillær oppsug frå grunn. Vidare undersøking av drenering og tettesjikt vert tilrådd for å kartlegge årsak og eventuelt behov for utbetring.

Deler av grunnmuren manglar isolasjon, noko som aukar risikoen for kuldebruer og kondensering på innvendig side av grunnmur. For å unngå fuktskadar og sikre god fuktteknisk oppbygging bør minst halvparten av isolasjonen plasserast på utsida av muren.

Merknader: Fuktutslag på 20 vektprosent.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass frå 1996. Vindauger er utstyrte med ventil i karm. Dører er overbygde med tak og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar.

Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. 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 større avvik. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering. Pakningane i vindaug og dører viser aldriingsteikn, og er ikkje like tette og energieffektive som tidlegare. Dette kan påverke isolasjonsevna og komfortnivået.

Avvik:

- Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar.
- Overflatebehandling har sprekker som gjer at treverket er delvis eksponert for fukt.
- Vindaug på soverom tettast ikkje tilfredsstillande mot karm.
- YTTERVEGG: Fuktig ved og påbegynnande råte. Dette er særleg i trevirke som ligg nært terreng.

Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar. Vannbord er nytta som alternativ, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing, jf. SINTEF Byggforsk. Manglande beslag aukar risikoen for fuktinntrenging og oppfukting av ramme- og karmtreverk, noko som over tid kan føre til fukt og råteskadar. Sprekkar i overflatebehandlinga gjev tilsvarande risiko, særleg ved slagregn og høg fuktbelastning. Vindauger som ikkje tettast tilfredsstillande medfører varmetap, trekk og redusert innek komfort. Det bør utførast vedlikehald med fokus på tetting, justering og overflatebehandling for å hindre vidare forverring og forlenge komponentane si levetid.

YTTERVEGG: Fuktpåverknad og påbegynnande råte i treverk nært terreng tyder på utilstrekkeleg avstand mellom trekonstruksjon og grunn. Skadane bør utbetrast, og det bør vurderast å etablere betre avstand til terreng for å hindre vidare nedbryting.

Merknader: Fuktig ved og påbegynnande råte.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Sørvendt markterrasse på om lag 41 m². Overflata består av terrassebord, og det meste av arealet er overbygd med tak som gjev skjerming mot nedbør.

Avvik:

- Sprekker i materiale. Manglande vedlikehald og overflatebehandling.
- Punktvisse lekkasjar i ovanforliggjande plater og takrenne.

Sprekker i terrassebord og manglande overflatebehandling gjer at treverket er utsett for fukt, svelling og vidare oppsprekking. Dette reduserer levetida og krev jamleg vedlikehald. Terrassedekket bør reingjerast og overflatebehandlast for å sikre vern mot slitasje. Enkelte bord har grove sprekker og bør skiftast ut for å oppretthalde tryggleik og eit jamt estetisk uttrykk. Punktvisse lekkasjar i takplater og takrenna bør tettast for å hindre vidare fuktsøl på terrasseflata.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYR:

Vassinntak av typen pel (plast) er ført inn til bad. Vatn vert vidare fordelt til vassinstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskap er plassert på bad. Skapet er utstyrt med drenering slik at eventuelt lekkasjevattn vert ført til badegolv dersom ein lekkasje skulle oppstå. SStoppekrane på bad er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige.

Store deler av anlegget ligg skjult i golv, vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Anlegget er frå byggeår, med oppgradering av røyr i røyr vasstilførslar i 2016.

Avvik:

- Rekvirent opplyser om tilbakeslag av kloakk. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
- Kursforteiknelse manglar i fordelerskap.
- Stoppekrane manglar merking.
- Trykkslag ved tapping/stenging av kaldtvatt ved servant på bad.

Tilbakeslag av kloakk kan tyde på mogleg svikt, delvis tilstopping eller manglande fall på delar av avløpssystemet, og bør undersøkast nærare av fagperson for å avklare årsak og omfang. Trykkslag ved tapping eller stenging av vatn skuldast ofte rask ventilbevegelse eller manglande klamring/forankring av røyrsystemet, og kan over tid føre til lekkasje på koplingar og pakningar. Manglande kursforteikning og merking av stoppekrane gjer anlegget mindre oversiktleg og kan føre til forseinking ved behov for stenging ved ein eventuell lekkasje. Anlegget er elles av normal type for byggeperioden, men alderen tilseier at delar av det kan vere nær teknisk levetid. Regelmessig ettersyn og vedlikehald vert anbefalt.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

CTC bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Berederen er tilkopla straum via vanleg stikkontakt.

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

Merknad:

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.

Avvik:

- Berederen er over 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.
- Sprekk i stikkontakt.

Berederen har passert anbefalt brukstid, og komponentar som varmeelement, termostat og sikkerheitsventil kan ha redusert funksjon. Risikoen for lekkasje og driftsstans aukar med alder. Sprekk i stikkontakt kan føre til svekka isolasjon og bør utbetrast for å unngå varmgang eller kortslutning. Det vert tilrådd å vurdere utskifting av varmtvasstanken, både av tryggleiks- og driftsomsyn.

Merknader: Sprekk i stikkontakt.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Leilegheita er utstyrt med naturleg balansert ventilasjon. Periodisk avtrekk frå bad og kjøkkenventilator skapar undertrykk, og ny frisk luft kjem inn via ventilar integrert i vindauger. Løysinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande.

Ventilasjonen fungerer etter føremålet, men systemet er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette gjer det vanskelegare å oppnå jamn luftkvalitet og reduserer effektiviteten på luftutskiftinga mellom rom.

Avvik:

- Manglande luftveksling mellom rom.
- Antallet ventilar kan med fordel utvidast.

For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet fungerer i dag, er ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka.

Manglande ventilasjon kan medføre dårleg inneklimate og auka energibruk for mekaniske avtrekk, noko som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert tilrådd å installere fleire ventilar og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Sikringskap med automatsikringer er observert i entre.

Deksel i skap er ikke fjerna for kontroll av kabelføringar o.l.

Rekvirent opplyser at anlegget er frå 1997.

Avvik:

- Sprekk i stikkontakt for VVB og lysbryter på bad.
 - Atallet kursar samsvarar ikkje med antallet i kursforteiknelsen.
 - Sikringskapet har opningar til brennbart materiell i vegg.
 - Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
 - Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
 - Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999 er ikke framlagt.
- Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

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

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

BRANN:

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

I denne bustaden er det røykvarslar i gang.

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

I denne bustaden er det:

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

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 utgjer 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.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Vedlikehaldsplikta er regulert gjennom seksjoneringsavtale datert 10.03.1997 mellom eigar av seksjon nr. 1 (1. etasje og loft) og eigar av seksjon nr. 2 (sokkelleilegheit).

Kvar seksjonseigar har ansvar for vedlikehald og beplanting på sitt respektive uteareal, samt for dei bygningsdelane som naturleg høyrer til eigen seksjon.

Utvendig vedlikehald er delt mellom seksjonane slik:

- Seksjon nr. 1 har ansvar for alt utvendig frå underkant av kledning i 1. etasje og oppover, inkludert yttertak.
- Seksjon nr. 2 har ansvar for utvendig vedlikehald frå underkant av kledning i 1. etasje og ned til terreng/grunnmur.

Reparasjonar som følgje av skadar eller lekkasjar som påverkar begge seksjonar skal utførast snarast mogleg, og seksjonseigar nr. 1 skal setje taket i stand slik det var før skaden oppstod, samt syte for ryddig utføring av arbeidet. Dersom det oppstår vasskade eller anna feil i bjelkelaget over seksjon nr. 2, må seksjonseigar nr. 2 akseptere naudsynt reparasjon frå seksjon nr. 1 sitt taknivå.

Snørydding og vedlikehald av felles innkøyring skal utførast i fellesskap av begge seksjonseigarane, medan snørydding på egne uteareal vert utført av kvar einskild.

Det vert tilrådd at kjøpar les gjennom seksjoneringsavtalen i sin heilskap. Dersom noko framstår uklart, bør dette takast opp med eigar av seksjon nr. 1 før eit eventuelt kjøp vert gjennomført.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Opningar i veggflata reduserer tettesjiktet sin funksjon og kan medføre risiko for at vassdamp eller lekkasjevatn trengjer inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til oppfukting og skade på underliggjande materialer. For nærare vurdering av badet sitt tettesjikt og membran vert det vist til punkt 1.1.3 i rapporten.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Opningane i vegg (sjå pnkt. 1.1.1) utgjer eit brot i tettesjiktet og medfører auka risiko for at vatn eller fukt kan trengje inn bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen dersom lekkasjar ikkje vert oppdaga tidleg. Dusjkabinettet gjev i tillegg avgrensa inspeksjonsmoglegheit rundt sluk, noko som gjer det vanskeleg å avdekke eventuelle svakheiter i membran eller overgangar. Regelmessig kontroll og vedlikehald vert tilrådd for å sikre at tettesjiktet held seg tett over tid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Laust avløp kan føre til lekkasje ved belastning eller vibrasjon, og bør forankrast betre for å sikre tette tilkoplingar. Inntørka fuktskjolder på vegg under vask indikerer at det tidlegare har vore lekkasje i området. Sjølv om flekkane framstår tørre, kan slikt over tid bidra til nedbryting av materialet bak flata dersom lekkasjen gjentek seg. Avgrensa tilkomst under kjøkkenskrog gjev redusert inspeksjonsmoglegheit, og skjulte avvik kan difor ikkje utelukkast.

3.1 Andre rom

Manglande dokumentasjon på grunnmursplast gjer det usikkert korleis konstruksjonen er sikra mot fukt frå terreng. Fall mot grunnmur aukar risikoen for at overflatevatn leiar seg inn mot konstruksjonen, noko som kan medføre auka fuktbelastning på grunnmur og golv mot grunn. Fuktmåling i innvendig bod viser fuktinnhald over normalverdien for treverk, noko som indikerer at konstruksjonen er påverka av fukt. Dette kan skuldast mangelfull drenering, svikt i utvendig tettesjikt eller kapillær oppsug frå grunn. Vidare undersøking av drenering og tettesjikt vert tilrådd for å kartlegge årsak og eventuelt behov for utbetring.

Deler av grunnmuren manglar isolasjon, noko som aukar risikoen for kuldebruer og kondensering på innvendig side av grunnmur. For å unngå fuktskadar og sikre god fuktteknisk oppbygging bør minst halvparten av isolasjonen plasserast på utsida av muren.

4.1 Vinduer og ytterdører

Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar. Vannbord er nytta som alternativ, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing, jf. SINTEF Byggforsk. Manglande beslag aukar risikoen for fuktinntrenging og oppfukting av ramme- og karmtreverk, noko som over tid kan føre til fukt og råteskadar. Sprekkar i overflatebehandlinga gjev tilsvarande risiko, særleg ved slagregn og høg fuktbelastning. Vindauger som ikkje tettast tilfredsstillande medfører varmetap, trekk og redusert innekømt. Det bør utførast vedlikehald med fokus på tetting, justering og overflatebehandling for å hindre vidare forverring og forlenge komponentane si levetid.

YTTERVEGG: Fuktpåverknad og påbegynnande råte i treverk nært terreng tyder på utilstrekkeleg avstand mellom trekonstruksjon og grunn. Skadane bør utbetrast, og det bør vurderast å etablere betre avstand til terreng for å hindre vidare nedbryting.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Sprekker i terrassebord og manglande overflatebehandling gjer at treverket er utsett for fukt, svelling og vidare oppsprekking. Dette reduserer levetida og krev jamleg vedlikehald. Terrassedekket bør reingjerast og overflatebehandlast for å sikre vern mot slitasje. Enkelte bord har grove sprekkar og bør skiftast ut for å oppretthalde tryggleik og eit jamt estetisk uttrykk. Punktvis lekkasjar i takplater og takrenna bør tettast for å hindre vidare fuktsøl på terrasseflata.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilbakeslag av kloakk kan tyde på mogleg svikt, delvis tilstopping eller manglande fall på delar av avløpssystemet, og bør undersøkast nærare av fagperson for å avklare årsak og omfang. Trykkslag ved tapping eller stenging av vatn skuldast ofte rask ventilbevegelse eller manglande klamring/forankring av røyrsystemet, og kan over tid føre til lekkasje på koplingar og pakningar. Manglande kursforteikning og merking av stoppekran gjer anlegget mindre oversiktleg og kan føre til forseinking ved behov for stenging ved ein eventuell lekkasje. Anlegget er elles av normal type for byggeperioden, men alderen tilseier at delar av det kan vere nær teknisk levetid. Regelmessig ettersyn og vedlikehald vert anbefalt.

6.2 Varmtvannsbereder

Berederen har passert anbefalt brukstid, og komponentar som varmeelement, termostat og sikkerheitsventil kan ha redusert funksjon. Risikoen for lekkasje og driftsstans aukar med alder. Sprekk i stikkontakt kan føre til svekka isolasjon og bør utbetrast for å unngå varmgang eller kortslutning. Det vert tilrådd å vurdere utskifting av varmtvasstanken, både av tryggleiks- og driftsomsyn.

6.3 Ventilasjon

For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet fungerer i dag, er ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Manglande ventilasjon kan medføre dårleg inneklima og auka energibruk for mekaniske avtrekk, noko som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert tilrådd å installere fleire ventilar og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Manglande fall og motfall på golvet medfører at både overflatevatn og lekkasjevatt kan bli ståande på golvet i staden for å renne mot sluk. Dette aukar risikoen for at vatn trekkjer mot terskel eller veggparti, og at fukt trengjer inn i underliggjande konstruksjonar før lekkasjar vert oppdaga. Manglande membranoppkant ved dør gjev svekka fuktsikring i overgangen mellom våtrom og tilstøytande rom.

I følge NS 3600 vert motfall rekna som eit TG 3-avvik. Kostnaden for utbetring av fallforhold i eksisterande bad er høg i forhold til nytteverdien. Utbetring vert normalt berre gjennomført ved totalrehabilitering, og avviket er difor ikkje prisvurdert. Ei full renovering av badet vil derimot normalt kome på om lag kr 300 000.