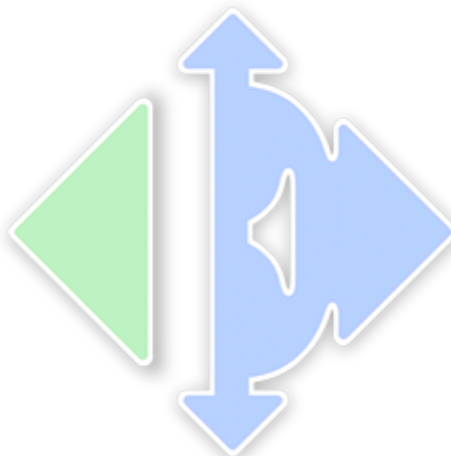


Leilighet
Hardangervegen 7
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 24/02/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennstående 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.

Det 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:192, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Magnar Asbjørn lie og Astrid Haydeè
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	108
Byggeår:	1999
Tomt:	2 422 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Magnar Asbjørn lie
Befaringsdato:	18.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt: 2 422 m².

Flat tomt. Bakgård med flott beplanting, asfalterte gangstiar og felles uteområde med sittegrupper. Kort avstand til Voss sentrum og kjøpesenter.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (55-65 dB) og raud (over 65 dB) støysone frå Hardangervegen og Aad Gjelles gata.
- Aktsomhetsområder for flom.
- Buretslaget 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.

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

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

Gjer merksamheit i at tomtarealet på 2 422 m² ikkje tilhøyrer leiligheita, men buretslaget.

OM BYGGEMETODEN:

Leilegheit på gateplan.

Etasjeskilje og vegg mot naboar er i betong. Innvendige deleveggar og ytterveggar mot nord og sør er truleg oppført i lett bindingsverk. Innvendige overflater er slette med listefrie overgangar i hjørne og mellom vindauger og vegg, samt vegg og himling. Fasaden er kledd med Steniplater. Vindauge med to-lags isolerglass er monterte i vegg. Terrasse mot sør er i betong. Inngangsparti mot nord er takoverbygd.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikehaldsplikt for bygningsdelar utanfor leilegheita. Heimelshavar opplyser at kostnader til vedlikehald og reparasjon vert dekte gjennom fellesutgifter i buretslaget. Bygningsdelar utanfor leilegheita er difor ikkje vurderte i denne rapporten.

Det er ikkje framlagt beskriving av konstruksjonsoppbygging. Vurdering av byggemetode er basert på visuelle observasjonar ved befarung. Utover hulltaking ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep for å kontrollere konstruksjonen. Oppbygginga kan difor avvike noko frå beskrivinga.

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.

Sjølvs om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja 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 befarung 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:

Leiligheita er å sjå på som godt vedlikehalden. Det er ikkje registrert avvik som overgår normal bruksslitasje og elde. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel.

ANNET:

Oppvarming:

- Det er opplyst at det er gulvvarme i: entre, gang, kjøkken, stove og bad.
- Ingen oppvarming på soverom.

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. 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.

Sjølvs om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuds befarung av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerne hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkingsplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Leilegheita er oppgradert etter byggeår, og det er utført mindre planløysingsendringar. Mellom anna er dør mellom hovudsoverom og bad fjerna.

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. Skjemaet skal overleverast frå noverande eigar til ny eigar i rimeleg tid før overtaking. Dette for å sikre at ny eigar er gjort kjent med opplysningane som går fram av dokumentet før eigarskiftet vert gjennomført.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stav laminatgolv. Vegg- og himlingsflater er slettbehandla gips. Betongveggar mot nabo. Badet har fliser på golv og vegg. Entre har flislagt golv. Innvendig bod har eldre vinylbelegg.

Overflatene er i hovudsak nyoppussa, med unntak av bod. Det er lite å utsette på overflatene ved visuell kontroll.

Ein eventuell bodgivar vert tilrådd å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har avgrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Enkelte areal var nytta til lagring. Avvik utover det som er nemnt kan difor førekome.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

Det vert gjort merksamheit om 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:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørge for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at leilegheita er totaloppgradert, med unntak av innvendig og utvendig bod. Vidare vedlikehald er utført som normalt. Jamleg vedlikehald er viktig for å oppretthalde god teknisk standard over tid.

FELLESKOSTNADER:

Samla felleskostnader er i følge meklarbrev kr 4 585 per måned.

Desse omfattar ordinære driftskostnader i burettslaget samt leveranse av fiber/internett. Av beløpet utgjer kr 3 971 ordinære felleskostnader og kr 614 gjeld Voss Fiber. Det er per dato ikkje registrert kapitalkostnader knytt til fellesgjeld for aktuell andel.

Felleskostnadene dekker mellom anna drift og vedlikehald av fellesareal, bygningsmessig vedlikehald, forsikring av bygget, forretningsførsel og andre løpande kostnader i burettslaget. Medlemskontingent til OBOS vert innkrevd gjennom felleskostnadene.

Det vert gjort merksam på at felleskostnader kan endrast som følgje av vedtak i burettslaget eller endringar i drifts- og lånekostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet	73	6	0	20
SUM BYGNING	73	6	0	20
SUM BRA	79			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

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. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

Leilighet:

- Soverom i hjørna mot nord (ved entre): 8 m².
- Soverom i hjørna mot aust (ved stova): 12 m².
- Stova: 19,3 m².
- Entre: 3,2 m².
- Kjøkken og gang: 16,6 m².
- Bad: 6,4 m².
- Inv. bod: 2,8 m².

BRA-e:

Bod med utvendig tilkomst på samme plan: 5,8 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Sørvendt terrasse på 19,9 m². 7,2 m² av arealet er overbygd med tak.

Takhøgde er målt på eit tilfeldig utvalt punkt. Nivåforskjellar kan forekoma.

- Takhøgde er målt til 2,43 meter.

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

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

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk 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 bygningsdeler.

Det er særskild 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 bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Snø på synfaringsdagen gav avgrensa oversikt over utvendige bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Magnar Asbjørn lie og Astrid Haydè

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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 eigarskifterrapportar. 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.

24/02/2026

Bjørnar Helland

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling. Overflatene er frå 2022.

Ventilasjon: Avtrekk i himling. Tilluft til rom i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum, og sørger for luftveksling mellom rom.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet, jf. TEK 17:

I dusjsone krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minimum 10 millimeter under resten av golvet. Utanfor dusjsone skal lekkasjevatt leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranoppbygging ved dørterskel sikrar tilbakehald av vatn.

Fallforholdet i nedsenka del ved dusjsone er målt til 1:60. Sjølve nedsenken ligg 12-15 millimeter under hovudgolv. Golvet ellers er flatt. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 2,8 cm høgdeforskjel. Terskelhøgde: 3,8 cm på bad, og 6,3 i gang. Heimelshavar opplyser at membranoppkant ved dør går 2,5 cm opp på terskel. Badet tilfredstiller krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Det er ikkje registrert avvik.

Utføring og tilstand er som venta ut frå alder.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2022

Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Det vert lagt til grunn at tettesjikt er etablert i alle våtsoner. På bakgrunn av badet sin alder og etter ønske frå heimelshavar er det ikkje utført hulltaking for kontroll av fukt i vegg.

Membran er ført til sluk og forankra under klemring.

Våtrommet er oppført i ei tid med krav om uavhengig kontroll av våtrom, opplyst av heimelshavar. Dette vert rekna som ei kvalitetssikring som tilseier at tettesjikt og fallforhold er utført i samsvar med gjeldande regelverk på oppføringstidspunktet, jf. TEK17.

Det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for tiltak utover normalt vedlikehald.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Kjøkkentype: Sigdal. Kjøkkenet er frå 2022.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Fliser på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Glassplate er montert på vegg bak platetopp til fordel for ein meir lett overflate. Underlimt vask. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.

Merknader: Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.
Det er ikkje observert avvik som overgår normal bruksslitasje. Bygningdelen er som venta ift. alder.

Med fare for å skade sokkel er denne ikkje demontert ved befarung. Heimelshavar opplyser at sokkel tidlegare vart demontert i samband med golvsift, og at det då ikkje vart registrert avvik under kjøkkenskrog.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge og dører med to-lags isolerglass frå byggeår.

Alder medfører at pakningar ikkje lenger har same tettheit og energieffektivitet som opphavleg. Maling, smøring, reinhald og justering vert tilrådd. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Heimelshavar opplyser at vindauge og dører er planlagt utskifta med nye karmar og tre-lags isolerglass. Tidspunkt er ikkje fastsett. Arbeidet skal gjennomførast i regi av burettslaget.

Bygningdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og redusert funksjon knytt til tettheit og energiegenskapar. Tiltak må påreknast over tid.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er utført med betongplate på mark. Det er registrert mindre riss i overflata. Dette vert vurdert som normalt for konstruksjonstype og alder.

Det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for tiltak utover normalt vedlikehald.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vassrør: Vatn vert fordelt via Sanipex rør-i-rør-system til vassinstallasjonane. Stoppekran er observert i innvendig bod og er enkelt funksjonstesta med tilfredsstillande resultat på befaringsdagen. Følar for automatisk lekkasjestoppar er montert på golv ved varmtvannstank, oppvaskmaskin, kjøkkenvask og i fordelarskap på bod/teknisk rom. Deler av anlegget er frå byggeår, mellom anna synlege komponentar i eit eige fordelarskap på bad (bak vaskemaskin).

Avløp: Avløpsrør er i plast. Anlegget er i hovudsak skjult, med unntak av vasslåsar under servant og kjøkkenvask. Dette medfører avgrensa kontrollmoglegheit. Vasslåser er kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik.

Det vert generelt gjort merksam på at plastmateriale kan bevege seg ved temperaturendringar, noko som kan medføre lekkasje i koplingar på vasslåser. Jamnleg kontroll og ettersnøring ved behov vert tilrådd. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for tiltak utover normalt vedlikehald.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Høiax bereder på 190 liter og 1,95 kW effekt er installert i inv. bod. Føler for automatisk lekkasjestopper fungerer som lekkasjesikkring. Berederen er fast tilkopla El-anlegget. Heimelshavar opplyser at berederen er ny i 2022. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Avtrekk frå bad, kjøkken og innvendig bod er kopla til mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenventilator. Avtrekksanlegget er oppgradert i 2022. Det er kontinuerleg avtrekk, noko som gir betre fukthandtering samanlikna med tidlegare løysing der avtrekk måtte styrast manuelt. Avtrekkskapasiteten kan aukast ved behov via kjøkkenventilator.

Anlegget medfører undertrykk i leilegheita. Frisk luft vert tilført via ventilar i vindauge og enkelte veggventilar. Luftespalte i underkant av dørblad legg til rette for luftveksling mellom rom.

Det er registrert undertrykk ved opning av vindauge og dører. Dette indikerer at talet på tilluftsventilar ikkje fullt ut står i forhold til avtrekkskapasiteten. Heimelshavar opplyser at inneklime ikkje har vore opplevd som problematisk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av ubalanse mellom avtrekk og tilluft, trass i oppgradert avtrekksløyseing.

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 elektriske anlegget ble installert i 1999

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022

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

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Sikringskap med automatsikringer er installert i entre. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 1999, men total oppgradert i 2022. Antallet sikringer stemmer ift. antallet i kursforteiknelsen. Eigar er ikkje kjend med avvik knytt til El-anlegget. Samsvarserklæring er framlagt for deler av anlegget.

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:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om risiko 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".

BRANN:

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum ein 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. Seriekopla røykvarslarar vert anbefalt for auka tryggleik.

Leilegheita har tre seriekopla røykvarslarar (gang og to soverom) som varslar internt i leilegheita. I tillegg er det montert felles røykvarslar i gang som er tilkopla brannvarslingssystemet i blokka. Etter forgie befarung opplyser eigar at felles brannvarslingssystem er oppgradert med ny røykvarslar. Systemet er utforma slik at mindre hendingar, til dømes røyk frå matlaging, i utgangspunktet vert varsla lokalt i aktuell leilegheit før eventuell vidare varsling til resten av bygget. Dersom alarm vert stoppa lokalt, vert ikkje alle varslarar i burettslaget utløyst. Eigar opplyser at dette har redusert talet på unødige alarmutløysingar.

Slukkeutstyr:

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

Brannslange tilkopla vatn er montert i innvendig bod.

Anbefalar ein eventuell budgivar å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har avgrensa omfang då eigeiendomen var fullmøblert på befaringsdagen. Les seljar sitt egenerklæringsskjema. Nærare undersøking av nemnde forhold vert anbefalt.

Branntekniske tiltak framstår som tilfredsstillande ved visuell kontroll. Oppgradert felles brannvarslingssystem bidreg til meir målretta varsling og redusert risiko for unødige alarmutløysingar. Funksjonstest av systemet inngår ikkje i tilstandsanalysen. Vidare jamnleg kontroll og vedlikehald av røykvarslarar og slukkeutstyr vert anbefalt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører
Normal aldersslitasje.

Risiko: Vidare aldring kan føre til ytterlegare redusert funksjon og behov for utskifting.

Konsekvens: Auka varmetap, trekk og redusert komfort kan førekoma.

6.3 Ventilasjon

Avtrekkskapasitet overstig mengden tilluft, noko som fører til vakum/undertrykk i leilegheita.

Risiko: Vedvarande undertrykk kan over tid bidra til uønskt lufttransport gjennom konstruksjonar og redusert komfort. Dette kan medføre fuktransport og auka belastning på bygningsdelar over tid. Redusert ventilasjonsbalanse kan òg gi varierende inneklima og påverke energibruk.

Konsekvens: Undertrykk kan gi trekk, auka energibruk og påverke inneklima. Det kan òg påverke funksjon til dører og vindauger ved opning.

Takstmannens vurdering ved TG3: