

Leilegheit i sameiga
Ringheimsvegen 4G
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 12/11/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 100
Hjemmelshaver:	Borgny Skeie
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2005
Tomt:	2 714 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Borgny Skeie
Befaringsdato:	11.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomen er opparbeidd med asfalterte gangstiar og parkeringsplassar, samt grøntareal og beplanting. Området rundt består hovudsakleg av andre eigedomar og Voss sentrum med dei fleste fasilitetar.

Ifølgje Vossakart har tomta eit areal på 2 714 m². Arealet tilhøyrrer sameiget og ikkje den aktuelle leilegheita.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- Gul (55-65 dB) og raud (over 65 dB) støynivå frå Ringheimsvegen.
- Gult støynivå frå Bane Nors jernbanenett.
- utløpsområder for snøskred.
- Aktsomheitsområder for flom.
- Aktsomheitsområder for jord- og flomskred.
- Gul sone (moderat til låg) 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 gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Bærande konstruksjon og etasjeskilje er utførte i betong. Utvendig fasade består av ein kombinasjon av teglstein, trekledning og blikkplater.

Innvendige delevegger er oppførte i bindingsverk av stål med behandla gipsoverflater.

Vindauga er utførte med to-lags isolerglass. Det er montert beslag over og under karmane for vern mot fukt.

Bygget er oppført som ein del av bustadsameiget Olavs Park, som består av 18 bustadseksjonar fordelt på fleire bygningar. Kvar seksjon har eigen inngang og tilknytt tilleggsdel i form av bod og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Fellesareala omfattar mellom anna fasadar, tak, bærande konstruksjonar og felles tekniske installasjonar, som vert halde ved like av sameiget i samsvar med vedtektene. Vedlikehaldsplikta for desse bygningsdelane ligg såleis hjå sameiga.

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 undertekna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Undertekna 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 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 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, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgde for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllest fullt ut.

Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekkja ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Varmekabel på bad. Panelomnar er observert i stova og på det største soverommet.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

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

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett på golv og behandla betong og gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og vegg.

Kjellerbod har grovare overflater av betong. Boder er delt opp med gitternett i stål.

Overflatene i leilegheita framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker.

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. 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 at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:

Dei månadlege felleskostnadane er pr. dags dato kr 3 645,- og inkluderer drift og vedlikehald av fellesareal, forretningsførsel, forsikring av bygget, samt felleskostnader tilknytt eigedomen sin ordinære drift.

Av dette utgjer kr 532,- kabel-TV, medan resterande kr 3 113,- gjeld ordinære felleskostnader.

Styret har vedteke ei auke på 5 % frå 01.01.2025, og ny innkrevjing for kabel-TV vert vidareført med same beløp.

Felleskostnadane dekkjer ikkje individuell straum, innbu- eller innhaldsforsikring.

Andel fellesgjeld knytt til leilegheita er oppgitt til kr 25 915,-.

Kommunale gebyr vert fakturert gjennom sameiget. For året 2024 er det fakturert kr 5 837,- i eigedomsskatt for leilegheita, med ei årleg prognose for 2025 på kr 6 008

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilegheit	77	0	0	12	77	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	77	5	0	12	77	5
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,44 meter. Takhøgde på bad og toalettrom er 2,2 meter. Kasser i himling til fordel for skjulte tekniske installasjonar.

- To soverom på 13,9 og 8,9 m².
- Entre: 4,5 m².
- Garderobe ved entre: 3 m².
- Toalettrom: 2,1 m².
- Bad: 6,5 m².
- Kjøkken: 6 m².
- Stova: 25,4 m².

BRA-e:

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

- Kjellerbod er målt til 5,3 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.

Det er opplyst om fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

Terrasse- og ballkongareal:

- Vestvendt balkong på 12 m². Arealet er overbygd.

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 underteikna skal kunne kontrollere lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfester at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollere om 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 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 seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærane konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Ifølgje seljar si eigenerklæring har det vore utfordringar med beslag rundt pipegjennomføringa. Sameiget er orientert om forholdet og har teke saka vidare med planlagt utbetring.

Vass- og avløpstilknytning

Eigedommen er del av eit seksjonert bygg der vass- og avløpsanlegget truleg er tilknytt offentleg nett gjennom felles tilknytning for sameiget.

Kommunale opplysningar viser "ikkje offentleg vatn/avløp" for denne seksjonen, men dette kjem av at tilknyttinga er registrert på hovudeigedommen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Heimelshavar.

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

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.

12/11/2025

Bjørnar Helland

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

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

Ventilasjon: Avtrekk i himling med styring frå kjøkkenventilator. Tilluft til rom via rist i dørbblad 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:

- Krakkelering/sprekker/avskalla fug mellom fliser.
- Kalkrestar og groing. Dette er spesielt rundt dusjens blandebatteri.
- Silikonfug manglar vedheft til underlaget, og det er registrert mindre opningar.
- Skyvedør framfor varmtvannstank og vaskemaskin er fjerna, og det er merker etter styreskinne i himling.
- Svelling i dørbblad som følger av høg luftfuktigheit.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar, sår i himling og slitasje i fuger, samt oppsamling av kalk og groing på overflate.

Sprekkdanningar i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tettleik og delvis løyser frå underlaget. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Fliser og fuger er som venta ift. alder.

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

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

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

Måleresultat:

- Dusj har svakt fall mot sluk, med motfall på delar av overflata. Sluken ligg på same høgd som topp flis ved dørterskel.
- Sluk ved toalett har eit fallforhold på 1:20 i ein radius på 40 cm rundt sluk. Sluken ligg 1,7 cm under topp flis ved dørterskel.
- Sluk under varmtvasstank har fallforhold på 1:50 frå golv. Fall under vaskemaskin og varmtvasstank er ikkje kontrollerbart. Sluken ligg 1,5 cm under topp flis ved dørterskel.
- Golvet er generelt flatt, med lokale fall i områda rundt slukane som nemnt over.

Avvik:

- Fallforholda tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet.
- Silikonfug i overgang golv-vegg har revna på enkelte parti.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av motfall og avgrensa fall mot sluk i dusjsone, samt skada silikonfug i overgang mellom golv og vegg.

Motfall og flate parti reduserer dreneringsevna og kan føre til at vatn vert ståande på golvet etter bruk, med lengre uttørringstid og risiko for oppsamling av såperestar og misfarging.

Sprekk i silikonfug oppstår gjerne som følgje av rørsler i konstruksjonen eller aldring av fugemassen. Dette har primært estetisk tyding, men opne fuger kan samle smuss og forringe det visuelle inntrykket. Skadde silikonfuger bør difor skiftast for å oppretthalde eit reint og lettstelt overflatelag.

Merknader: Avskalla fug, misfargar og kalkrestar.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2005. Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Membran er synlig i to slukar. Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (toalettrom). Veggene er oppført i stål og gips, og fuktmåling er difor ikkje gjennomførbar. Det er utført visuell kontroll.

Ingen avvik vart registrert ved visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Avvik:

- Tettesjiktet er 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.
- Sluk under varmtvannstank er full av groing/flislimsøl, og var ikkje kontrollerbar på befaringsdagen. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

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

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

Merknader:

2. Kjøkkenet

TG 2 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkenet har slette frontar. Stålvask med to kummar er installert i heiltre benkeplate. Glassplate bak platetopp, og fliser mellom benkeplate og overskap er montert til fordel for meir lettstelte overflater. Integrerte kvitevarer (bort sett frå oppvaskmaskin).

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: 2005.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av slitasje, lokale skadar og feil utførelse av vasstiltørslar. Inntørka fuktskjolde indikerer tidlegare lekkasje eller søl. Det vart ikkje registrert aktiv fukt eller pågåande lekkasje ved befaringa. Sår og svelling i frontar har primært estetisk tyding, men kan på sikt redusere levetida for overflatene dersom kantar ikkje vert tilstrekkeleg forseglar. Lause vasstiltørslar bør klamrast mot kjøkkenskrog eller vegg for å redusere risiko for trykkslag og med påfølgande lekkasjar som konsekvens.

Merknader: Tillegsinformasjon:

Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Sidan det elektriske anlegget på kjøkkenet skriv seg frå eldre tid, vert dette ikkje vurdert som eit avvik.

Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkravd ved nye installasjonar, og DSB tilrår på generelt grunnlag ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann.

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

Installering av både komfyrvakt og lekkasjestoppar kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som enkle, kostnadseffektive tryggleikstiltak med høg nytteverdi.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Terrassedør: 2-lags isolerglass.

Ytterdør: Slett dørblad. Døra er klassifisert til B-30 brannkrav og er 35 dB lydisolert.

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

Det er montert beslag under og over vindauger. Slike beslag reduserer risikoen for vassinntrenging i overgangen mellom bygningsdelane og bidreg til å forlenge levetida for både karmar og tilstøytande trekledning.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert nevneverdige avvik.

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering. Vindauge og dører er etter alt å dømme ein del av felles bygningsmasse, og ansvaret for eventuell utskifting ligg truleg hjå sameiga. Nærare undersøkelse av asvarsfordelinga vert anbefalt.

Merknader: Sår rundt dørhandtak på ytterdør.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppført i betong med flislagt overflate. Det er etablert sluk i golvflata. Målt fall er om lag 1:50 lokalt rundt sluk og om lag 1:200 ved dør. Fallet vert vurdert som tilfredsstillande då konstruksjonen er overbygd og difor i avgrensa grad utsett for direkte nedbør.

I overgang mellom balkong og terrassedør er det montert beslag som sikrar god avrenning og beskyttelse mot fukt. Rekkverket tilfredsstiller dagens tekniske krav til utforming og høgde.

Balkongen framstår som forventa ut frå alder.

Merknader:

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vass- og avløpsinstallasjonar:

Vassinntaket er utført i PEL/plast, og er ført fram til fordelarskap på bad. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex rør-i-rør-system. Stoppekran er observert i fordelarskapet. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føreset.

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

Avvik:

- Stoppekran manglar merking.
- Fordelarskap manglar merking av rør og kursar.
- Opning rundt dreneringsrør i fordelarskap.
- Manglande dreneringsspor under veggghengt toalett.
- Trykkslag i enkelte vasstilførsalar.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking, opning rundt dreneringsrør i fordelarskap, manglande dreneringsspor under toalett og registrerte trykkslag.

Dreneringsrør frå fordelarskap skal vere tett mot skapet og ført slik at vatn frå ei eventuell lekkasje vert leia ut på synleg stad i våtrommet. Hovudføremålet er å sikre at lekkasjar frå rør-i-rør-systemet vert oppdaga raskt, før vatnet får moglegheit til å trekke inn i vegg- eller golvkonstruksjonar. Når det står ope rundt rørgjennomføringa, kan vatn i staden søkje inn i vegg, noko som aukar risikoen for skjulte fuktskadar og forsinka lekkasjeoppdaging.

Manglande dreneringsspor under veggghengt toalett reduserer moglegheita til å oppdage lekkasjar frå den innebygde delen av toalettet (sisterna). Trykkslag i vasstilførsalar kan føre til belastning på koplingar og pakningar og bør utbetrast ved kontroll av rørfeste eller montering av vassreduksjonsventil.

Merknader: Opning rundt dreneringsrør i fordelarskap.

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereider

Oso bereder på 198 liter og 2 kW effekt står plassert på våtrom med sluk som lekkasjesikring. Beredaren er tilkople straum via stikkontakt i støpsel. Prod. år: 2005.

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

- Beredaren har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid.

Eldre varmtvasstankar har auka risiko for korrosjon og lekkasje frå tank eller ventilar, sjølv utan synlege symptom på skade. Over tid kan det oppstå små lekkasjar i sikkerheitsventil eller koplingar, og komponentar som termostat og varmeelement kan svikte.

Plasseringa på våtrom med sluk gir god lekkasjesikring, men utskifting bør likevel vurderast for å redusere risiko for vasslekkasje og energitap frå eldre komponentar.

Merknader: Beredaren er tilkople 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.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon (Villavent-anlegg).

Leilegheita har friskluftsventilar på soverom og i stova som sørger for tilførsel av frisk luft.

Ventilasjonen er løyst med eit mekanisk avtrekksanlegg (Villavent), der avtrekk truleg er ført frå kjøkkenventilator, bad og toalettrom. Systemet sikrar kontinuerleg utskifting av luft og bidreg til å fjerne matos og fukt.

For å oppretthalde god luftkvalitet og effektiv drift bør filter og ventilar reingjerast jamleg, og anlegget bør kontrollerast av fagperson med jamne mellomrom i samsvar med produsenten sine anbefalingar.

Ventilasjonen fungerer etter føremålet, men systemet er av ein enklare type enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette medfører at luftutskiftinga mellom rom ikkje er fullt ut balansert, noko som kan føre til ujamn luftkvalitet og redusert fukttransport. Anlegget er òg betydelig mindre energieffektivt enn moderne balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, som utnyttar varmen i avtrekkslufta til å førehandsvarme tilluften og slik reduserer energibehovet til oppvarming.

Avvik:

- Det er usikkert når anlegg og kanalar sist vart inspiserte og reingjorde.
- Luftutskiftinga tilfredstiller ikkje dagens krav til ventilasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder, manglande dokumentasjon på vedlikehald og fordi anlegget ikkje tilfredstiller dagens krav til balansert ventilasjon.

Manglande reingjering av kanalar og filter kan over tid føre til redusert luftgjennomstrøyming, auka støy og dårlegare innelima. Systemet har avgrensa effekt når det gjeld energisparing og balansert lufttrykk mellom romma, noko som kan gje periodar med tørr eller fuktig inneluft avhengig av årstid og bruk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderobe. Underteikna har ikkje fjerna deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringar, leidningstverrsnitt eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer overeins med oppført kursforteikning. Samsvarserklæring er framlagt.

Merknader:

- Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.
- Enkelte lause stikkontaktar er registrert.

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

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

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 entre.

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 liter skumapparat og brannslange tilkopla vatn på bad.

Skumapparatet er plassert i garderobe ved entre, og kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar, sår i himling og slitasje i fuger, samt oppsamling av kalk og groing på overflate.

Sprekkdanningar i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tettleik og delvis løyser frå underlaget. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av motfall og avgrensa fall mot sluk i dusjsona, samt skada silikonfug i overgang mellom golv og vegg.

Motfall og flate parti reduserer dreneringsevna og kan føre til at vatn vert ståande på golvet etter bruk, med lengre uttørkingstid og risiko for oppsamling av såperestar og misfarging.

Sprekk i silikonfug oppstår gjerne som følgje av naturlege rørsler i konstruksjonen eller aldring av fugemassen. Dette har primært estetisk tyding, men opne fuger kan samle smuss og forringe det visuelle inntrykket. Skadde silikonfuger bør difor skiftast for å oppretthalde eit reint og lettstelt overflatelag.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

2.1 Kjøkken Kjøkken

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av slitasje, lokale skadar og feil utførelse av vasstilførsler. Inntørka fuktskjold indikerer tidlegare lekkasje eller søl. Det vart ikkje registrert aktiv fukt eller pågåande lekkasje ved befaringsdagen.

Sår og svelling i frontar har primært estetisk tyding, men kan på sikt redusere levetida for overflatene dersom kantar ikkje vert tilstrekkeleg forsegl. Lause vasstilførsler bør klamrast mot kjøkkenskrog eller vegg for å redusere risiko for trykkslag og med påfølgande lekkasjar som konsekvens.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking, opning rundt dreneringsrør i fordelarskap, manglande dreneringsspor under toalett og registrerte trykkslag.

Dreneringsrør frå fordelarskap skal vere tett mot skapet og ført slik at vatn frå ei eventuell lekkasje vert leia ut på synleg stad i våtrommet. Hovudføremålet er å sikre at lekkasjar frå rør-i-rør-systemet vert oppdaga raskt, før vatnet får moglegheit til å trekke inn i vegg- eller golvkonstruksjonar. Når det står ope rundt rørgjennomføringa, kan vatn i staden søkje inn i veggen, noko som aukar risikoen for skjulte fuktskadar og forsinka lekkasjeoppdaging.

Manglande dreneringsspor under vegghengt toalett reduserer moglegheita til å oppdage lekkasjar frå den innebygde delen av toalettet (sisterna). Trykkslag i vasstilsforslar kan føre til belastning på koplingar og pakningar og bør utbetrast ved kontroll av rørfeste eller montering av vassreduksjonsventil.

6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid.

Eldre varmtvasstankar har auka risiko for korrosjon og lekkasje frå tank eller ventilar, sjølv utan synlege symptom på skade. Over tid kan det oppstå små lekkasjar i sikkerheitsventil eller koplingar, og komponentar som termostat og varmeelement kan svikte.

Plasseringa på våtrom med sluk gir god lekkasjesikring, men utskifting bør likevel vurderast for å redusere risiko for vasslekkasje og energitap frå eldre komponentar.

6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder, manglande dokumentasjon på vedlikehald og fordi anlegget ikkje tilfredsstiller dagens krav til balansert ventilasjon.

Manglande reingjering av kanalar og filter kan over tid føre til redusert luftgjennomstrøyming, auka støy og dårlegare inneklima. Systemet har avgrensa effekt når det gjeld energisparing og balansert lufttrykk mellom romma, noko som kan gje periodar med tørr eller fuktig inneluft avhengig av årstid og bruk.

Takstmannens vurdering ved TG3: