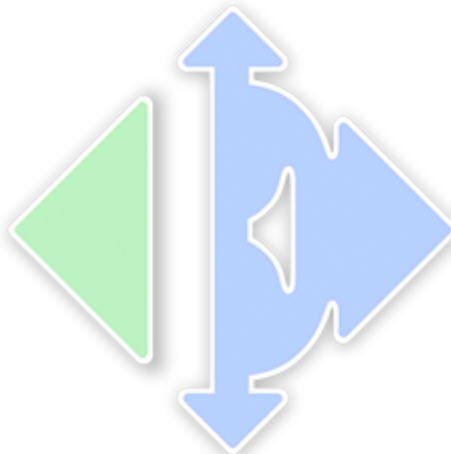


Leilegheit i burettslag
Regimentsvegen 61
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 04/03/2026

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 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.

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:89, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Solgun Rystad og Fritjof Rystad
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	19
Byggeår:	2007
Tomt:	8 274 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Solgun Rystad
Befaringsdato:	24.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplantning. Området rundt er i hovudsak bestående av andre bustader, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige kvardagslege fasilitetar. Vossakart syner at tomta er på 8 274 m². Gjer merkamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men burettslaget.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

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

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

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

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

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med ringmur av betong, isolert og påmontert Steniplater. Ytterveggane er oppført i lett bindingsverk med gipsplater på kald side av vegglivet. Liggande dobbeltfalsa trekledning på fasade. Golvkonstruksjonen består av betongplate på mark, som ein reknar med er isolert mot underliggende drenerande massar.

Takkonstruksjonen er utført som saltak tekt med betongtakstein. Aluminiumsrenner leiar overflatevatn frå taket og ned til terreng. Vindauger med to-lags isolerglass og ventil i karm. Beslag er montert der det er nødvendig for å sikre overgang mellom vegg og vindauger mot lekkasje.

Terrasse mot sør-vest ligg under snø, og er difor ikkje kontrollert.

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 befarung av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 2007 og framstår generelt som normalt vedlikehalden og i samsvar med alder og bruk. Det er ikkje registrert forhold som indikerer omfattande konstruksjonssvikt eller akutte behov for tiltak på befaringsdagen.

Dei registrerte avvika knytter seg i hovudsak til bygningsdelar og tekniske installasjonar som har nådd ein alder der slitasje, redusert funksjon og usikker attståande levetid må påreknast. Dette gjeld særleg våtrom, varmtvassberar, delar av VVS-installasjonane samt vindauger og dører frå byggeår.

Badet framstår med normal funksjon ut frå synlege forhold, men registrert svakt fall, lokale overflateavvik og alder på tettesjikt medfører auka risiko for framtidig svikt. Det må difor påreknast behov for oppgradering innanfor normal levetid for denne typen konstruksjon.

Tekniske installasjonar er i hovudsak frå byggeår og fungerer etter føremålet på befaringsdagen. Samstundes inneber alder at utskifting og tilpassing av enkelte komponentar må forventast over tid. Manglande merking av røyrinstallasjonar og dokumentasjon på delar av det elektriske anlegget avgrensar vurderingsgrunnlaget og gjer jamleg kontroll tilrådd.

Ventilasjonsløyisinga er funksjonsbasert og i tråd med byggjemåte på oppføringstidspunktet, men har lågare energieffektivitet og mindre balansert luftutskifting samanlikna med moderne løyisingar.

Samla sett vert bustaden vurdert å ha ein teknisk tilstand som er typisk for bygg frå perioden. Kjøpar må rekne med ordinært vedlikehald og gradvise oppgraderingar, særleg knytt til våtrom og tekniske installasjonar, utan at det på befaringsdagen er påvist forhold som tilseier umiddelbare større tiltak

Rapporten byggjer på visuell befarung, 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 Norge 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 oppfyllast fullt ut.

ANNET:

Oppvarming:

Bustaden vert opplyst å ha elektrisk oppvarming i form av varmekablar i golv på bad og i entré. Vidare er det vedomn og elektriske panelomnar i stova. Det er òg installert luft-luft varmepumpe i stova som bidreg til jamn varmine i leilegheita.

Vedomn:

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

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring.

Dette er ikkje i tråd med avhendingslova, då skjemaet skal liggje føre før synfaringa vert gjennomført. Manglande tilgang til opplysningane i forkant kan avgrense vurderingsgrunnlaget og medføre at forhold som burde vore undersøkt nærare ikkje vert fanga opp i tilstrekkeleg grad.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminat på golv og slettbehandla gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og vegg.

Utvendig bod er u-innreia.

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

Merknader:

- Sår, hakk og skruehol i enkelte overflater. Dette er spesielt på innvendig bod.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nemneverdige endringar utover normalt vedlikehald. Det er vidare opplyst at ventilasjonskanal på bad og avløpssystem er reinska i 2025 i regi av burettslaget.

FELLESKOSTNADER:

Månadlege felleskostnader utgjer kr 3 595 og omfattar burettslaget sine driftskostnader, akonto vatn og avløp samt kapitalkostnader (renter og avdrag) knytte til fellesgjeld. Andel fellesgjeld er opplyst til om lag kr 131 500 per rapportdato.

Burettslaget har IN-ordning som opnar for individuell nedbetaling av heile eller delar av fellesgjelda, noko som kan påverke framtidige felleskostnader. Burettslaget har vidare sikringsordning for felleskostnader. Oppgitte beløp kan endre seg ved renteendringar eller endringar i burettslaget sine utgifter.

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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit	67	0	0	7
SUM BYGNING	67	0	0	7
SUM BRA	67			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod i carport	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

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 måler.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,39 meter. Himling på badet er nedsenka til fordel for skjulte tekniske installasjonar. Takhøgda her er målt til 2,18 meter.

- To soverom på 6,5 og 10,4 m².
- Stova og kjøkken: 26,6 m².
- Bad: 5,2 m².
- Gang: 5,6 m².
- Entre: 3,1 m².
- innvendig bod: 2,9 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
- Bod med utvendig tilkomst: 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 godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om fast parkeringsplass i carport.

Terrasse- og ballkongareal:

- Sørvest-vendt terrasse. 6,5 m² av arealet er overbygd med tak. Resterande areal er ikkje målbart. Begrunnelse: Areal utanfor overbygget er tildekket av store mengder snø på synfaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**GOLV/ETASJESKILLE:**

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

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at 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 bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde 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. Byggningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte byggningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Snø på synfaringsdagen gav avgrensa oversikt over utvendige byggningsdeler.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkelbefaring.

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 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.

04/03/2026

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og vegg. Gipsplater i himling.

Ventilasjon: Avtrekk i himling med styring via Villavent kjøkkenventilator. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Vaskemaskin, dusjkabinett og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen nevneverdige avvik er registrert.

Avvik: Det er registrert skruehol i vegg og lokalt krakkelerte/sprekte fuger. Vidare er avløp frå servant ført inn i vegg utan synleg mansjett eller tilfredsstillande tetting i overgangen. Området er definert som våtsone, og manglande tetting kan medføre at eventuelle lekkasjar følgjer avløpet inn i veggkonstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje 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 for sluk ved VVB:

- 5 millimeter høgdeforskjell i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.
- Frå sluk til topp flis ved dørterksel er det målt 6 millimeter høgdeforskjell.

Måleresultat for sluk under dusjkabinett:

- 11 millimeter høgdeforskjell i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.
- Frå sluk til topp flis ved dørterksel er det målt 2,6 cm høgdeforskjell.

Golvet elles:

- Svakt fall med motfall på enkelte parti.

Avvik: Målingane viser at fallet rundt slukar er svakare enn minstekravet som gjaldt etter forskriftskravet TEK 97.

Kravet til høgdeforskjell innanfor 80 cm frå sluk skal vera minimum 16 millimeter. I dette tilfellet er det målt 5 og 11 millimeter. Det er vidare registrert motfall på delar av golvet samt lause fliser, særleg i området rundt toalettet.

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

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2007. Tettesjikt: Membran under/bak flis.

Det er utført holboring frå tilstøytande rom (soverom) for kontroll av konstruksjonen. Holet er plassert i nedre del av dusjhjørna, som er ein kritisk del av våtrommet. Ved visuell kontroll inne i vegg vart det ikkje observert avvik på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk, og kan enkelt opnast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Avvik: Dusjkabinettet er plassert over sluket og medfører avgrensa kontroll. Det er difor ikkje kontrollert om membranen er forankra til sluk under klemring slik anbefalt byggjemåte tilseier. Forholdet vert vurdert som uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt.

Sluk ved varmtvassberar er kontrollert. Her er membranen registrert forankra til sluk under klemring slik det skal.

Badet sitt tettesjikt har, med bakgrunn i alder, ei usikker gjennverande levetid jf. SINTEF Byggforsk. Hyppigare bruk av våtrommet kan framprovosere eventuelle svake punkt eller lekkasjeområde. Lukka dusjkabinett fører vatn direkte til sluk og reduserer vassbelastning på overflater. På bakgrunn av usikker gjennverande levetid på tettesjiktet og registrert svakt fall på golvet, vert det anbefalt å nytte dusjkabinettet vidare fram til eventuell oppgradering av badet.

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

Kjøkkeninnreiing med heiltre eikefrontar og fliser på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Innreiinga har stålvaske med to kummar og avrenningsfelt. Villavent kjøkkenventilator fører matos 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 2007.

Kjøkkenet framstår som fint behandla, og som venta ut frå alder.

Merknad: Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet.

Sidan det elektriske anlegget på kjøkkenet skriv seg frå byggeår, 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.

Avvik: Det er registrert svelling i nedre del av dekkside ved oppvaskmaskin, mot brannmur/vedomn. Forholdet indikerer fuktpåverknad på materialet, truleg knytt til vasssøl, damp eller mindre lekkasje over tid. Svelling medfører redusert bestandigheit og er eit teikn på at fukt har påverka innreiinga.

Merknader: Svelling dekkside.

**3. Andre Rom****Ingen** 3.1 Andre rom

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

Vindauger og ytterdører med to-lags isolerglass frå byggeår. Vindauger har ventil i karm. Beslag for utvendig lekkasjesikring er monterte der det er vurdert nødvendig. Ytterdøra er av typen kompaktør med kikkehol som er klassifisert til å kunne motstå brannkrav EL30.

Terrassedør og ytterdør er overbygde med tak og står difor skjerma mot direkte vêrpåkjenningar.

Punkterte ruter er ikkje observerte på befaringsdagen. Dette kan likevel ikkje utelukkast då slike forhold kan bli synlege under andre temperatur- og fuktforhold.

Tilfeldig utvalde vindauger og dører er enkelt funksjonstesta utan registrerte vesentlege avvik. For å oppretthalde funksjon og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, mellom anna maling, smøring, reinhald og justering. Det er registrert maling på pakningar samt normale bruksmerke i form av sår, hakk og skruehol.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen var ikkje tilgjengeleg for kontroll på befaringsdagen då store deler låg under snø og hindra visuell inspeksjon av overflater og konstruksjon. Tilstanden til bygningsdelen er difor ikkje vurdert, og det kan førekome avvik som ikkje er registrerte.

Det vart observert fuktig treverk i nedre del av søyle for overbygg. Observasjonen indikerer fuktbelastning i utsette delar av konstruksjonen, og det kan ikkje utelukkast at fuktpåverknad eller påbegynnande råte kan finnast i enkelte områder. Nærare kontroll vert anbefalt når terrassen er snøfri, og eventuelle skadar kan medføre behov for utbetrering eller utskifting av treverk.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vass- og avløpsinstallasjonar:

Vassinntaket er utført i PEL/plast, og vatnet vert ført fram til fordelarskap via koplingar i kopar. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex røyr-i-røyr-system. Fordelarskapet er utstyrt med drenering som leiar eventuelt lekkasjevann til badegolv med sluk, noko som fungerer som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for nærare informasjon om badegolvets fallforhold). Vassinntak og stoppekran er plassert på innvendig bod. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føresett.

Avløpsanlegget er utført med røyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik. Det vert lagt til grunn at avløpsluftinga er ført ut over tak i samsvar med forskriftskrava. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastbaserte røyrssystem 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 byggeår.

Avvik: Stoppekran manglar merking. Fordelarskapet manglar merking av røyr og oversikt over kva kursar som forsyner dei ulike tappepunkta, noko som kan gjere feilsøking og avstenging meir krevjande.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

OSO bereder på 116 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2007.

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

Merknad: Berederen 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.

Det er registrert rust og kalkavleiringar ved beredaren sine inn- og uttilkoplingar. Slike avleiringar kan oppstå over tid og indikerer påverknad frå fukt, temperatur og vasskvalitet. Røyr-i-røyr-system er ført heilt fram til beredaren. Vanleg byggjemåte er å nytte meir varmetålande materiale den fyrste meteren ut frå beredaren, til dømes kopar. Plastbaserte røyr toler dårlegare høg temperatur, og løysinga kan bidra til forkorta levetid på røyrføringar sjølv om det ikkje vart registrert funksjonsavvik på befaringsdagen. Beredaren har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

Merknader: Rust og kalkavleiringar. Vassføringar i plast er misfarga som følge av temperatur.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Leilegheita er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon (Villavent-anlegg). Avtrekk er ført frå kjøkken via ventilator og frå bad. Tilførsel av frisk luft skjer hovudsakleg gjennom ventilar i vindaugskarmar, i tillegg til separat veggventil i stova. Løysinga legg til rette for kontinuerleg utskifting av luft og bidreg til borttransport av matos og fukt frå våtrom og kjøkken.

Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll eller enkel funksjonstest på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at deler av anlegget vart inspisert og reingjort i 2025 i regi av burettslaget, og at arbeidet vart utført av fagfolk. Jamleg reingjering av ventilar og filter samt periodisk kontroll av fagperson vert anbefalt for å oppretthalde funksjon.

Ventilasjonsløysinga er av ein enklare type samanlikna med dagens anbefalte løysingar med balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Dette medfører mindre jamn luftutskifting mellom rom og dårlegare energieffektivitet.

Avvik: Det er registrert profilerte dørtersklar til soverom som avgrensar fri luftgjennomstrøyming mellom rom. Manglande luftspalte under dørbblad kan påverke ventilasjonsflyten og gi ubalanse i lufttrykk, særleg når innerdører er lukka.

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 innvendig bod. 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.

Merknad:

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

- Samsvarserklæring er ikkje 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 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 røykvarsler i stova og på hovudsoverom.

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

I denne bustaden er det eit skumapparat på 6 liter, og to pulverapparat på 6 kg. Apparata er plassert laust i entre, og kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett.

LOVLIGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert:

Hovudsoverommet har mindre dagslysflate enn minstekravet i forskrifta. Dette inneber at rommet ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

TILLEGSSINFORMASJON:

Skjeggkre: Det er i tidlegare tilstandsrapport omtalt observasjon av skadedyr/innsekt i bustaden. Heimelshavar har ikkje opplyst om slike forhold i samband med denne synfaringa, og det vart heller ikkje registrert spor eller indikasjonar på skadedyr ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Førekomst av skadedyr kan variere over tid, og fråvær av observasjon på synfaringstidspunktet er ikkje ein garanti for at forholdet ikkje kan førekome. Ved mistanke vert det tilrådd nærare undersøking eller oppfølging.

Eldstad og pipeløp: Det er i tidlegare tilstandsrapport omtalt røyklukt ved samtidig bruk av kjøkkenventilator og vedfyring. Forholdet kan vere knytt til undertrykk og ventilasjonsforhold som påverkar trekk i pipeløpet.

Det er vidare observert sprekk i overflate på pipe/pipevegg. Forholdet framstår som overflaterelatert på befaringsdagen, men utvikling kan ikkje utelukkast og nærare vurdering kan vere aktuelt ved endring.

Kontroll av pipeløp og eldstad inngår ikkje som del av tilstandsrapport etter avhendingslova, og vurderinga er basert på visuelle observasjonar og enkel funksjon under synfaring. Observasjonen vert likevel omtalt då forholdet kan ha betydning for bruk og inneklima.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Mindre overflateavvik er registrerte. Manglande tetting rundt rørgjennomføring i våtsone aukar risiko for fuktpåverknad i vegg.

Risiko: Fukt kan over tid trengje inn i konstruksjonen ved lekkasje eller vasssøl og føre til skjulte fuktskadar.

Konsekvens: Forholdet kan utløyse behov for lokal utbetring av tetting og overflater. Ved utvikla skade kan meir omfattande tiltak verte naudsynt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Utilstrekkeleg fall mot sluk og lokale parti med motfall. Lause fliser er registrerte.

Risiko: Vatn kan bli ståande på golvet som følgje av svakt fall og motfall. Bom og lause fliser kan utvikle seg vidare og gi sprekkdanning samt auka fuktinntrenging til underlaget.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for lokal utskifting av fliser eller utbetring av fallforhold. Ved fuktpåverknad over tid kan underliggjande konstruksjon ta skade og medføre meir omfattande tiltak og kostnader.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membrantilkopling til sluk under dusjkabinett er ikkje kontrollert og vert vurdert som uavklart. Tettesjiktet har usikker gjennverande levetid grunna alder.

Risiko: Uavklarte løysingar ved sluk kan medføre skjult lekkasje. Aldrande tettesjikt aukar risiko for svikt og fuktpåverknad over tid.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for nærare undersøking og på sikt rehabilitering av våtrommet. Ved lekkasje kan skadar utvikle seg i konstruksjonen og medføre auka kostnader.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Svelling i dekkside ved oppvaskmaskin som følgje av fuktpåverknad.

Risiko: Vidare fuktpåverknad kan føre til ytterlegare nedbryting av innreiinga og skjult fukt i tilstøytande konstruksjon.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utskifting av dekkside og kontroll av vassinstallasjonar for å avklare årsak og hindre vidare skade.

4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelar frå byggeår med aldersslitasje og vedlikehaldsbehov.

Risiko: Vidare slitasje kan føre til redusert tettheit, funksjon og isoleringsevne.

Konsekvens: Det må påreknast auka vedlikehald og på sikt utskifting av vindauger og ytterdører.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglande merking av stoppekran og fordelarskap.

Risiko: Manglande merking kan forseinke avstenging ved lekkasje.

Konsekvens: Det kan vere behov for merking av installasjonar. Ved manglande oppfølging kan det oppstå driftsproblem og behov for tiltak.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvassberar frå 2007 med aldersrelaterte avleiringar. Plastføringar er ført heilt fram til beredar. Usikker attståande levetid.

Risiko: Alder, temperaturbelastning og avleiringar aukar risiko for svikt i beredar eller koplingar. Eventuell påverknad frå vasskvalitet kan bidra til vidare korrosjon og redusert levetid.

Konsekvens: Det må påreknast utskifting av beredar og eventuelt tilpassing av røyrføringar. Ved svikt eller lekkasje kan det oppstå behov for skadeutbetring og auka kostnader.

6.3 Ventilasjon

Redusert luftgjennomstrøyming mellom rom grunna dørtersklar utan luftspalte.

Risiko: Redusert luftflyt kan over tid gi dårlegare inneklima og svakare fukttransport frå våtrom og kjøkken.

Konsekvens: Det kan vere behov for tiltak for å betre luftgjennomstrøyming, til dømes etablering av luftespalte under dører eller tilsvarande løysing. Dette kan bidra til meir stabil ventilasjonsfunksjon i leilegheita.

Takstmannens vurdering ved TG3: