

Leilegheit i sameiga
Bavallsvegen 189
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 17/02/2026

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 gjennomsnittlige 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

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:56, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Marit Vivås Turner
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	1982
Tomt:	1 148 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Voss Byggsenter AS
Befaringsdato:	02.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i skrånande terreng mot søraust med flatt opparbeidd innkøyrse og tun. Eigedomen har fin utsikt. Gangstiar og tun er asfalterte og framstår som ryddige. Områda rundt eigedomen er i hovudsak beståande av andre einebustadar.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.
- Deler av innkøyrse ligg innanfor aktsomheitsområder for flom.
- 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.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om særlege forhold vedrørende eigedomen utover det som går fram av rapporten. Tilstandsrapporten omfattar ikkje juridiske tilhøve som matrikkelstatus, reguleringsforhold eller servituttar, og slike forhold må eventuelt avklarast gjennom egne undersøkingar.

Gjer merkamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er ein einebustad oppført i 1982.

Type grunnmur er ikkje kjent då overflata er pussa. Rekvirent opplyser at grunnmuren er utvendig isolert der han er inntillfylt med massar. Innvendig er grunnmuren isolert i si heilheit. Bygget er elles oppført i lett bindingsverk med ståande trekledning på utvendig fasade. Taket er utforma som valmtak og tekt med granulerte/rue takpanner av stål. Rekvirent opplyser vidare at etasjeskiljet, som er utført i tradisjonelt bjelkelag, er forbetra med lydhimling mellom seksjonane.

Det er ikkje utført destruktiv opning i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Vurderinga er basert på synlege konstruksjonsdelar og opplyst byggjemåte. Snø på befaringsdagen fører til begrensa oversikt.

FORRUTSETNADER:

I samsvar med gjeldande vedtekter ligg vedlikehaldsansvaret for utvendige bygningsdelar og felles konstruksjonar hjå sameiga.

Tilstandsrapporten omfattar difor bygningsdelar og installasjonar som ligg innanfor den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdelar og felles konstruksjonar er ikkje tilstandsvurderte i denne rapporten.

Eventuelle avvik eller skadar på utvendige bygningsdelar kan medføre behov for utbetring eller utskifting som vert belasta sameiget, og kan difor føre til auka fellesutgifter for seksjonseigarane.

Det er opplyst at konstruksjonen er oppgradert både utvendig og innvendig i perioden 2021–2022. Med dette som utgangspunkt vert det normalt ikkje lagt til grunn auka kostnader som følgje av alder på konstruksjonen. Det kan likevel ikkje seiast med sikkerheit at framtidige vedlikehalds- eller utbetringsbehov ikkje vil oppstå. Av den grunn er denne presiseringa teke med.

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:

Rapporten byggjer på visuell befarung, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent.

Konstruksjonen er oppført i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Sjølv om bustaden er modernisert i ettertid, vil byggeskikk, materialval, utføring og isolasjonsnivå i konstruksjonen kunne avvike frå det som er vanleg for ein nyare konstruksjon. Energieffektivitet og tekniske løysingar må difor vurderast i lys av bygget sitt opphavlege byggeår. Kjøpar må ta omsyn til dette før ein eventuell budrunde er i gang.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befarung har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Elektrisk golvvarme i entre, kjøkken/stova og våtrom.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring. I tråd med fagstandarden NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringsskjemaet liggje føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget.

Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

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

Innvendige overflater er i hovudsak samansette av følgjande materiale:

Golv: Laminat. Fliser på bad og teknisk rom.

Vegg: Huntonitt/MDF-plater. Walls2paint plater.

Himling: 60x120 himlingsplater og prefabrikkerte plater i klikksystem.

Rekvirent opplyser at alt av innvendige overflater er frå om lag 2022.

Merknader:

- Litt hakk og riper i enkelte overflater.
- Synlege skøyter i slette vegg- og himlingsoverflater.
- Listverk/fug manglar i enkelte overgangar med opningar.
- 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.

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 merkamheit 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 rekvirent om eventuelle endringar og oppgraderingar etter byggeåret.

Rekvirent opplyser om totaloppgradering i 2021/2022.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

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 og hybel	101	6	0	7
SUM BYGNING	101	6	0	7
SUM BRA	107			

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. 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 2,4 meter.

- To soverom på 10,6 m².
- Entre: 5,2 m².
- Stova/kjøkken: 25,9 m².
- Teknisk rom: 3,2 m².
- Bad: 7,1 m².
- Gangareal (mellom bad og teknisk rom): 2,6 m².

Hybel: Takhøgde er målt til 2,4 meter.

- Soverom: 6,5 m².
- Stova/kjøkken: 18,5 m².
- Bad: 4,3 m².

BRA-e:

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

- Utvendig bod: 5,7 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:

- Overbygd inngangsparti til hybel: 7 m².

Carport:

- Om lag 20 m².

Fordeling av areal:

Leilegheit og hybel ligg på same plan, og er difor førte opp som eitt samla areal i arealoppsettet. Arealet er fordelt slik:

- Leilegheit: 71 m².
- Hybel: 30 m².

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Det er opplyst at utvendig bod og carport 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.

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 iht. 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 utføre 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 BRANNTEKNISK 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:

Bustaden er etablert i ein eldre einestad som i ettertid er seksjonert i to seksjonar.

I samsvar med gjeldande vedtekter ligg vedlikehaldsansvaret for utvendige bygningsdeler, inkludert bygningen og felles konstruksjonar, hos sameiget. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt for eigen brukseining i samsvar med vedtektene.

Tilstandsrapporten omfattar hovudsakleg bygningsdeler og installasjonar som ligg innanfor den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjonar er difor ikkje tilstandsvurderte i denne rapporten.

TEKNISK ROM:

Teknisk rom er ikkje definert som våtrom i teknisk forskrift, og er difor ikkje våtromskontrollert.

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:**

Jarle Rogne v/Voss Byggsenter var til stade gjennom deler av befaringa. Jarle opptådte som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester 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.

17/02/2026

Bjørnar Helland

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

Badet har fliser på golv og veggar. Himlinga er utført med slette himlingsplater i klikk-system. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk. Tilluft skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som bidreg til å hindre undertrykk i rommet og legg til rette for effektiv uttørking av vassdamp.

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte med omsyn til bom, holrom og sprekkdanning. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved kontrollen.

Overflater framstår som venta ift. alder og utan synlege skadar. Løysinga for ventilasjon vert vurdert som funksjonell og tilpassa rommet si bruk. Det er ikkje avdekt forhold som indikerer svikt i overflater eller ventilasjon på befaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 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 lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranoppbygging ved dørterskel sikrar tilbakehald av vatn.

Måleresultat:

- Nedsenka dusjsone ligg 10 millimeter under resterande golv. Fall i nedsenk er vurdert til om lag 1:100.
- Resterande golv er flatt, med eit svakt fall på 1:250 frå vaskemaskin.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 2 cm høgdeforskjel.
- Terskelhøgda er 9 millimeter.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet på oppføringstidspunktet. Begrunnelse: For svakt fall frå vaskemaskin.

Vaskemaskin er ein vassinstallasjon som krev lekkasjesikring. Kravet er anten eit minimumsfall på 1:100 mot sluk, eller at det er etablert membranoppkant ved terskel. Fallforholdet tilfredstiller ikkje minstekrava i TEK 17 ift. lekkasjevatn. I forhold til bruksvatn/dusj er fallet ok.

Vidare er det registrert holrom under enkelte fliser, samt at fug i overgang golv-vegg manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

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

Rekvirent opplyser at badet sitt tettesjikt er frå 2021. Tettesjiktet er utført som membran under/bak flis. Membranen er forankra til sluk under slukets klemring.

Det er utført holboring frå tilstøytande rom (teknisk rom) 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.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll. Føremålet med uavhengig kontroll er å kvalitetssikre at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande regelverk og monteringsrettleiingar, mellom anna når det gjeld tettesjikt, tilslutning mot sluk og løysingar for fallforhold mot sluk.

Det er registrert avvik knytt til manglande membranoppkant ved dørterskel og fallforhold for lekkasjevatn. Desse forholda inngår normalt i omfanget av uavhengig kontroll. Når slike avvik vert avdekte, indikerer det at delar av oppdraget for uavhengig kontroll ikkje er utført i samsvar med gjeldande regelverk. Dette medfører at truverdigheita knytt til utføringa av bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll, vert svekka.

Merknader:

1.2 Bad hybel**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og sokkel. Vegg er utført med baderomsplater. Himlinga er utført med himlingsplater i format 60×120. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk i vegg. Tilluft skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som bidreg til å hindre undertrykk i rommet og legg til rette for effektiv uttørring av vassdamp.

Tilfeldig utvalde overflater er kontrollerte med omsyn til synlege skadar. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved kontrollen.

Overflater framstår som venta i høve til alder og utan synlege skadar. Løysinga for ventilasjon vert vurdert som funksjonell og tilpassa rommet si bruk. Det er ikkje avdekt forhold som indikerer svikt i overflater eller ventilasjon på befaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 1.2.2 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 lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranoppbygging ved dørterskel sikrar tilbakehald av vatn.

Måleresultat:

- Nedsenka dusjsone ligg 13 millimeter under resterande golv.
- Fall i nedsenk varierer frå 1:100 til om lag 1:200.
- Resterande golv er så og sei flatt, med eit svakt fall på 1:350 frå fordelerskap, og 1:250 frå vaskemaskin.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 2 cm høgdeforskjel.
- Ingen membranoppkant ved dør.

Fallforholdet tilfredsstiller ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Grunngevinga er at delar av nedsenka dusjsone har mindre fall enn minstekravet i TEK17. Det same gjeld fallforhold for lekkasjevatn frå fordelarskap og vaskemaskin, der fallet er for svakt til å sikre avrenning mot sluk.

Vidare er det registrert noko misfarging og krakkelerte fuger i dusjsone. Forholdet vert vurdert som overflateavvik og indikerer fuktpåverknad over tid.

Merknader: Misfarga og krakkelert fug.**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badet sitt tettesjikt er frå 2021. Tettesjiktet er utført som membran under/bak flis. På vegg er det nytta baderomsplater som fungerer som tettesjikt. Membranen er forankra til sluk under slukets klemring.

Det er ikkje utført holboring frå tilstøytande rom. Grunngevinga er at aktuelt område for boring ligg bak dusjsone. Tilkomst her vil krevja boring frå teknisk rom, der veggen er utført som lydvegg. Holboring vil kunne medføre skade på konstruksjonen.

Baderomsplater er kontrollerte med trådløs fuktsøk. Resultata frå målingane går fram nedanfor.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll. Føremålet med uavhengig kontroll er å kvalitetssikra at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande regelverk og monteringsrettleiingar, mellom anna når det gjeld tettesjikt, tilslutning mot sluk og løysingar for lekkasjevætn.

Det er registrert avvik knytt til manglande membranoppkant ved dørterskel. Vidare er det observert opningar i baderomsplater. Forholdet vert vurdert å skuldast manglande bruk av silikon ved montering, og platene er difor ikkje monterte i samsvar med monteringsrettleiinga frå plateleverandør. Desse forholda inngår normalt i omfanget av uavhengig kontroll. Når slike avvik vert avdekte, indikerer dette at delar av kontrollarbeidet ikkje er utført i samsvar med gjeldande regelverk. Dette svekkar truverdigeheita knytt til utføringa av bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.

Ved trådløs fuktsøk er det registrert utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene i dusjsone. Målingane aukar i plateskøytar, noko som styrkjer mistanken om manglande fugging ved montering.

Dør er plassert innanfor rommet si våtsone. Dette medfører auka fuktbelastning på dør og tilhøyrande konstruksjonar, og vil krevja meir vedlikehald samanlikna med løysingar der dør er plassert utanfor våtsone.

Merknader: Utslag ved trådløs fuktsøk i nedre del av baderomsplater.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken leilegheit

Kjøkkentype: Sigdal.

Slette forntar med demping i skuffer og skap. Underlimt vask i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer.

Kjøkkenventilator med kolfilter. Komfyrvakt. Rekvirent har verifisert at følar for automatisk lekkasjestopp er plassert korrekt under 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: 2021.

Kjøkkenventilator er utført med resirkulering via kolfilter. Løysinga gir ikkje avtrekk av matos og fukt til det fri, og tilfredsstillar ikkje kravet til kjøkkenventilasjon jf. NS 3600.

Sokkelen er trong, og for å unngå skadar har ikkje underteikna kontrollert under kjøkkenskrog. Situasjonen under kjøkkeninnreiinga er difor uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt.

Ventilrist er ikkje montert i sokkel under komfyr. Komfyr og andre integrerte kvitevarer krev vanlegvis tilførsel av ekstra luft via ventilasjon i sokkel for å sikre korrekt funksjon og kjøling. Om ventilrist er påkravd i dette tilfellet, vil følgje av produsenten si monteringsrettleiing.

Merknader:

©mstr.no

TG 2 2.2 Kjøkken hybel

Kjøkkentype: Sigdal.

Slette forntar med demping i skuffer og skap. Underlimt vask i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer.

Kjøkkenventilator med kolfilter. Komfyrvakt. Rekvirent har verifisert at følar for automatisk lekkasjestopp er plassert korrekt under 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: 2021.

Kjøkkenventilator er utført med resirkulering via kolfilter. Løysinga gir ikkje avtrekk av matos og fukt til det fri, og tilfredsstillar ikkje kravet til kjøkkenventilasjon jf. NS 3600.

Sokkelen er trong, og for å unngå skadar har ikkje underteikna kontrollert under kjøkkenskrog. Situasjonen under kjøkkeninnreinga er difor uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt.

Ventilrist er ikkje montert i sokkel under komfyr. Komfyr og andre integrerte kvitevarer krev vanlegvis tilførsel av ekstra luft via ventilasjon i sokkel for å sikre korrekt funksjon og kjøling. Om ventilrist er påkravd i dette tilfellet, vil følgje av produsenten si monteringsrettledning.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Underetasjen har yttervegg utført som grunnmur, der delar av konstruksjonen er heilt eller delvis inntilfylt av massar. Grunnmuren er fora inn og isolert på innvendig side, til fordel for isolasjon, skjulte tekniske installasjonar og meir lettstelte overflater. Bak innføringa er det registrert vindduk mot grunnmur, etterfølgt av treverk, isolasjon og innvendig kledning. Deler av grunnmur som ligg under terreng er isolert med 5 cm xps isolasjon.

Ved kontroll er inspeksjonsluka i teknisk rom opna. Området bak luka er visuelt kontrollert, og det er utført fuktmåling i trevirke utan at det vart registrert avvik på befaringsdagen. Kontrollen omfattar eit avgrensa område og gir berre eit augneblinksbilete av tilstanden. Dette friskmeldar difor ikkje heile konstruksjonen.

Grunnmuren er i hovudsak isolert på innvendig side. SINTEF Byggforsk omtalar slike oppbyggingar som risikokonstruksjonar. Når isolasjonen hovudsakleg ligg på varm side, kan temperaturen i overgang mellom grunnmur og innvendig isolasjon verta låg, noko som kan føre til kondensdanning. Dette er uheldig med omsyn til inneklimate og levetid for nærtliggande bygningsdeler. SINTEF Byggforsk sine anvisningar beskriv at for å redusere risiko for kondens bør minimum 50 % av samla isolasjonstykkje liggje på utsida av grunnmuren.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge har tre-lags isolerglass, noko som gir god varmeisolering og bidreg til redusert energiforbruk. Vindauger og terrassedør er utvendig kledde med aluminium, som forlenger levetida og reduserer vedlikehaldsbehovet. Slette ytterdører er overbygde av tak, noko som gjer at dørene står godt skjerma mot ytre påkjenningar.

Det er ikkje observert punkterte isolerglassruter på befaringsdagen. Det kan likevel ikkje utelukkast at punktering kan kome til syne under andre årstider eller vêrforhold. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert større avvik.

Hakk i enkelte karmar. Innvendige foringar har krakelert overflatebehandling, noko som kan indikere påverknad frå kondens. Terrassedøra har fuktskjolde i innvendig eikeforing ved dørterskel.

Merknader: Utvendig terreng ligg om lag 4 cm høgare enn innvendig golv ved terrassedøra, noko som er uheldig med omsyn til overflatevatn. Det er registrert at asfalt er lagt med fall ut frå konstruksjonen, noko som reduserer risiko for vassbelastning ved døra. Det må likevel påreknast behov for jamnleg fjerning av snø, is og vatn framfor døra for å redusere risiko for vassinntrenging.

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

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

Vassinntaket er av typen PEL/plast. Overgang mellom vassinntak og fordelarskap er utført i kopar. Vatn vert vidare fordelt til vassinstallasjonar og tappepunkt via Sanipex rør-i-rør-system. Fordelarskapet er utstyrt med drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til teknisk rom med sluk, som fungerer som lekkasjesikring (fallforhold er ikkje vurdert, og avvik kan førekoma).

Vassinntak og stoppekran er plasserte i teknisk rom. Stoppekran vart enkelt funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringsdagen. Det er montert eige fordelarskap i hybel, som truleg er tilkopla hovudfordelarskapet i seksjonen.

Avløpsanlegget er utført med rør i plast. Med unntak av vasslåsar under vaskar er anlegget i hovudsak skjult i konstruksjonen, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan at det vart registrert avvik. Det vert lagt til grunn at avløpslufting er ført ut via tak.

Rekvirent opplyser at vatn- og avløpsanlegget er skifta ut i sin heilskap i perioden 2021–2022. Store delar av anlegget ligg skjult i konstruksjonen og er ikkje tilgjengelege for kontroll.

På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastmateriale i avløpsinstallasjonar kan utvide og trekkje seg saman ved temperatursvingingar. Over tid kan dette føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg kontroll og ettersnøring av vasslåsar vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

Det er kursforteikning i fordelarskapet, men enkeltkursar manglar merking. Hovudstoppekran for vatn stenger truleg vassforsyninga for heile sameiga, og ikkje berre for denne seksjonen. Det er vidare observert trykkslag i fleire vasstilførselar ved tapping og stenging.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert på teknisk rom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2022. Beredaren har fast straumtilkopling.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.
Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Bustaden har ei kombinasjon av balansert romventilasjon, mekanisk avtrekk og naturleg ventilasjon.

Det er installert tre Flexit Roomie Dual romventilatorar, fordelte med to i hovuddelen av seksjonen og ein i hybelen. Roomie Dual er ein type romventilator som gir balansert ventilasjon med varmegjenvinning i enkeltrom, og bidreg til filtrert og temperert tilluft i rommet der han er montert.

To soverom er utstyrte med naturlege friskluftsventilar. To bad har mekanisk avtrekk. Dørtersklar i bustaden er i hovudsak flate, noko som legg til rette for lufttransport mellom rom.

Merknader: Ventilasjonsløysinga er sett saman av fleire ulike system. Kombinasjonen av balanserte romventilatorar med varmegjenvinning, naturleg ventilasjon og mekanisk avtrekk vert vurdert som uheldig, då mekanisk avtrekk skapar undertrykk i bustaden når dei er i gang på våtrom. Dette medfører at kald, ufiltrert uteluft vert trekt inn via friskluftsventilar på soverom. Lufta går vidare inn gjennom kjøkken/stova og til badet. Forholdet gir difor trekk og redusert komfort. Det kan og skape ubalanse, og redusere effekten av varmegjenvinninga i Roomie-ventilatorane. Vidare vart det registrert lampe for filtervarsel på Roomie-ventilasjonen. Dette indikerer behov for filterskift eller vedlikehald i samsvar med produsenten sine anbefalingar.

Soverom i hybel manglar ventilasjon, noko som er i strid med forskriftskravet til ventilasjon i rom for varig opphald. Slike forhold vert normalt vurderte til tilstandsgrad 3.

Det er opplyst at ventilasjon skal etablerast i rommet før eigarskifte. Under føresetnad av at dette tiltaket vert gjennomført, er bygningsdelen vurdert til tilstandsgrad 2.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Eige sikringskap i hybel er plassert på soverom. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2021/2022. Antal sikringer samsvarar med oppført kursforteikning. Samsvarserklæring er framlagt.

Merknadar:

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

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 leilegheita er det røykvarler i stova, teknisk rom og hybel.

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 ikkje etablert slukkeutstyr. Det vert anbefalt å installere godkjent slukkeutstyr.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate:

I følge NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarande minst 10 % av rommets golvareal for å tilfredsstille kravet til dagslys.

Avvik er registrert:

To soverom har mindre dagslysflate en minstekravet i NS 3600.

Dette inneber at romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført tett på tidsperioden, og det kan ikkje utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

I matrikkelen er bygningen registrert som einebustad med hybel/sokkelleilegheit.

Det vert gjort merksam på at registrering i matrikkelen og opplysningar i samband med seksjonering byggjer på innmelde opplysningar, og ikkje er ei stadfesting av at alle rom og brukseiningar er godkjende etter gjeldande teknisk regelverk. Rapporten vurderer ikkje rettsleg status eller kommunal godkjenning. Eventuelle avvik frå tekniske krav, herunder manglande ventilasjon i rom for varig opphald, er omtala nærare i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad leilegheit Overflate gulv**

Fallforholdet på golv utanfor dusjsone tilfredsstillar ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Vidare er det registrert holrom under enkelte fliser og manglande vedheft i fuger i overgang mellom golv og vegg. Forholda representerer avvik frå krav, utan at det er påvist følgjeskadar på befaringsdagen.

Risiko: Manglande fall for lekkasjevatn kan medføre at vatn ikkje vert leia til sluk ved lekkasje frå vaskemaskin.

Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskadar i golvkonstruksjon og tilgrensande bygningsdelar.

1.1.3 Bad leilegheit Membran, tettesjiktet og sluk

Det er registrert avvik knytt til fallforhold og manglande membranoppkant ved dørterskel. Forholdet vert vurdert som avvik frå gjeldande krav og inngår i grunnlaget for fastsetjing av tilstandsgrad.

Risiko: Manglande membranoppkant aukar risikoen for at lekkasjevatn ikkje vert leia til sluk, men i staden trengjer inn i konstruksjonen. Når avvik vert registrerte på forhold som normalt inngår i omfanget av uavhengig kontroll, kan det ikkje utelukkast at tilsvarende avvik også finst i delar av konstruksjonen som ikkje er tilgjengelege for inspeksjon.

Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til fuktskadar, med påfølgjande behov for omfattande utbetringar.

1.2.2 Bad hybel Overflate gulv

Fallforholda på golvet tilfredsstillar ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. I tillegg er det registrert overflateavvik i form av misfarga og krakkelerte fuger i dusjsone. Forholda representerer avvik frå krav og at deler av fug ikkje er fagmessig utført.

Risiko: Manglande eller for svakt fall kan medføre at både lekkasjevatn og bruksvatn ikkje vert leia til sluk, men i staden blir ståande på golvet. Misfarga og krakkelerte fuger er i hovudsak av estetisk karakter, men bør uansett følgast opp.

Konsekvens: Forholdet kan føre til auka vedlikehaldsbehov, då bruksvatn i større grad må tørkast opp manuelt i staden for å renne mot sluk. Dette kan gi auka behov for reinhald og vedlikehald knytt til kalkavleiringar, soppvekst og misfarging.

1.2.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk

Det er registrert avvik knytt til manglande membranoppkant ved dørterskel og feilmontering av baderomsplater. Vidare er det indikasjonar på fukt i nedre del av vegg i dusjsone. Forholda representerer avvik frå gjeldande krav og monteringsrettileingar.

Risiko: Manglande membranoppkant og opningar i baderomsplater kan medføre at vatn trengjer inn bak platekledning og vidare inn i veggkonstruksjonen. Indikasjonar på fukt i plateskøyter aukar risikoen for skjulte fuktskadar over tid.

Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskadar i veggkonstruksjon og tilgrensande bygningsdelar. Eventuelle skadar kan medføre behov for utbetring av tettesjikt, demontering av veggplater og auka vedlikehalds- og utbetningskostnader.

2.1 Kjøkken leilegheit Kjøkken leilegheit

Kjøkkenventilator med kolfilter gir ikkje avtrekk til det fri og vert vurdert som avvik etter NS 3600. Vidare er tilstanden under kjøkkenskrog uavklart grunna manglande innsyn. Forholda gir samla grunnlag for tilstandsgrad 2.

Risiko: Manglande avtrekk til det fri kan føre til redusert fjerning av matos og fukt frå rommet. Manglande innsyn under kjøkkenskrog medfører risiko for at eventuell lekkasje frå installasjonar ikkje vert oppdaga tidleg. Dersom ventilasjon i sokkel er krevd av produsent, kan manglande ventilrist føre til auka varmebelastning og redusert levetid på kvitevarer.

Konsekvens: Forholdet kan føre til auka fukt- og feittavsetjing i kjøkkenrommet og potensielt skjulte fuktskadar dersom lekkasje skulle oppstå under innreiinga. Eventuelle avvik frå produsentkrav kan medføre behov for tilpassing eller utbetring av innreiing.

2.2 Kjøkken hybel Kjøkken hybel

Kjøkkenventilator med kolfilter gir ikkje avtrekk til det fri og vert vurdert som avvik etter NS 3600. Vidare er tilstanden under kjøkkenskrog uavklart grunna manglande innsyn. Forholda gir samla grunnlag for tilstandsgrad 2.

Risiko: Manglande avtrekk til det fri kan føre til redusert fjerning av matos og fukt frå rommet. Manglande innsyn under kjøkkenskrog medfører risiko for at eventuell lekkasje frå installasjonar ikkje vert oppdaga tidleg. Dersom ventilasjon i sokkel er krevd av produsent, kan manglande ventilrist føre til auka varmebelastning og redusert levetid på kvitevarer.

Konsekvens: Forholdet kan føre til auka fukt- og feittavsetjing i kjøkkenrommet og potensielt skjulte fuktskadar dersom lekkasje skulle oppstå under innreiinga. Eventuelle avvik frå produsentkrav kan medføre behov for tilpassing eller utbetring av innreiing.

3.1 Andre rom

Innvendig isolert grunnmur vert vurdert som ei risikokonstruksjon jf. SINTEF Byggforsk. Sjølv om det ikkje er påvist fukt eller skadar ved kontroll på befaringsdagen, ligg det føre ein kjend risiko for kondens og fuktproblem i denne typen oppbygging. Bygningsdelen representerer difor eit avvik frå anbefalt byggjemåte etter dagens kunnskap, og vert vurdert til TG 2.

Risiko: Innvendig isolert grunnmur som er inntilfylt av massar har auka risiko for kondensdanning i overgang mellom grunnmur og innvendig isolasjon. Kondens kan føre til oppfukting av treverk og isolasjon bak innforinga utan at dette vert synleg frå romsida. Forholdet kan over tid påverke innneklimaet og konstruksjonen sin funksjon.

Konsekvens: Kondens og oppfukting i konstruksjonen kan føre til fuktskadar, muggvekst og redusert levetid på treverk og isolasjon. Eventuelle skadar kan vere skjulte og kan medføre behov for omfattande utbetringar dersom problema får utvikle seg over tid.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører framstår i hovudsak som funksjonelle, men det er registrert fleire forhold som avvik frå god utføring og anbefalte løysingar. Overflateskadar på karmar, teikn til kondenspåverknad innvendig og uheldig høgdeplassering av utvendig terreng ved terrassedør gir samla grunnlag for tilstandsgrad 2.

Risiko: Høgt utvendig terreng kan føre til auka fuktbelastning mot terrassedør. Ved snø- og isbelastning kan vatn trenge inn ved terskel dersom området ikkje vert halde reint. Kondens på innvendige flater kan over tid påverke overflatebehandling og treverk.

Konsekvens: Forholda kan føre til vidare overflateskadar, misfarging og redusert levetid på karmar, foringar og terskel. Over tid kan det oppstå behov for utbetring av beslag, justering av terreng eller utskifting av skadde bygningsdelar.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn- og avløpsanlegget framstår i hovudsak som moderne og funksjonelt, men delar av anlegget er skjult og ikkje tilgjengelege for kontroll. Manglande merking av kursar i fordelarskap, uavklart funksjon for hovudstoppekran i høve til sameiga og registrerte trykkslag i vassinstallasjonane representerer avvik frå anbefalt utføring og drift. Forholda gir samla grunnlag for tilstandsgrad 2.

Risiko: Skjulte installasjonar kan medføre at eventuelle lekkasjar ikkje vert oppdaga i tide. Manglande kursmerking kan gjere det vanskeleg å identifisere og stenge rett kurs ved lekkasje. Trykkslag kan over tid medføre auka belastning på røyr, koplingar og armatur.

Konsekvens: Forholda kan føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen, auka slitasje på installasjonar og behov for utbetring.

6.3 Ventilasjon

Eitt soverom i hybelen manglar ventilasjon, noko som er i strid med forskriftskravet til ventilasjon i rom for varig opphald. Ventilasjon er eit grunnleggjande funksjonskrav for slike rom, og skal vanlegvis vurderast til TG 3. Det er opplyst at ventilasjon skal etablerast i rommet før eigarskifte. Under føresetnad av at tilfredsstillande ventilasjon vert etablert før sal, vert bygningsdelen samla vurdert til tilstandsgrad 2.

Ventilasjonsløyisinga elles er sett saman av ulike system som ikkje er fullt ut tilpassa kvarandre, og det er registrert indikasjon på manglande vedlikehald av romventilatorane.

Risiko: Manglande ventilasjon i soverom kan føre til redusert luftkvalitet og auka fuktbelastning. Ubalanse i ventilasjonssystemet, trekk frå friskluftsentilator og manglande filtervedlikehald kan redusere effekten av varmegjenvinning og føre til ujamn luftutskifting i bustaden.

Konsekvens: Forholdet kan gi dårlegare inneklima, ubehag ved bruk av rom for varig opphald og behov for etablering eller ombygging av ventilasjonsløyising for å tilfredsstille forskriftskrav og oppnå tilfredsstillande funksjon.

Takstmannens vurdering ved TG3: