

Leilegheit
Vansgata 8
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 5 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 5 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 06/03/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:255, Bnr: 39 |
| Hjemmelshaver: | Vangsgata 8 AS |
| Seksjonsnummer: | 5 |
| Festenummer: | N/A |
| Andelsnummer: | N/A |
| Byggeår: | Ukjent |
| Tomt: | 236 m ² |
| Kommune: | 4621 Voss |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Oppdragsgiver: | Vangsgata 8 AS v/Jørn-Magnus Emblem |
| Befaringsdato: | 06.03.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter mms2 |
| Vann: | Offentleg |
| Avløp: | Offentleg |
| Adkomst: | Offentleg |

OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 236 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomta tilhører sameiga, ikkje leilegheita.

Tomta er plassert i vest-enden av Voss sentrum. Området er tettbebyggt med bustadar og næringsbygg.

Bygningsmasse opptar største delen av tomta. Parkeingsplassar på nord-sida av bygget.

Kort avstand til nødvendige fasilitetar. Butikkar, bensinstasjon, skule, barnehage ol.

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

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:

- Deler av eigedomen er plassert i gul sone for jernbanestøy.
- NVE's aktsomheitskart syner at eigedomen ligg i aktsomheitsområde for flom.
- Geonorge NVE's aktsomheitskart syner at eigedomen ligg i aktsomheitsområde for kvikkleireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjonen er oppført med betong som hovudkjerne. Rominndelingar oppført i lett bindingsverk. Ytterveggar har truleg 7-10 cm mineralullisolasjon. Fasade i pussa betong. Vindauger av typen 2-lags glasruter montert i PVC-karm. Truleg betong i etasjeskille. Gips som innvendig overflate i tak og vegg. Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring for fuktmåling ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør heldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklime, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bustad.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad.
- Elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

PARKERING:

Felles parkering på nord-sida av bygget. Leilegheita disponerar ikkje fast parkeringsplass.

PREMISSER:

Bustaden er seksjon i sameiga. Bygningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. Anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile blokka, i regi av sameiga, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. I dette tilfelle er det ikkje utdelt informasjon til takstmann og vurderingar om bygget vil vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten nøye og kom forberedt på visning.

DOKUMENTKONTROLL:

- Godkjent seksjonsbegjæring
- Planteikningar er kontrollert og det er ikkje registrert nevneverdige avvik.

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

I hovudsak slette overflater i tak og på vegg. Sparkla og malt gips.

På golv er det i hovudsak laminat.

På bad og vaskerom er det sparkla og malt gips i tak. Fliser på vegg og golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved bustaden. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

Leilegheita er nyoppussa innvendig siste tida før sal.

Tak, veggjar, golv og innerdører er skifta. Nokre nye stikk og brytara på elektrisk anlegg.

Bad og vaskerom er ikkje pussa opp.

Ventilasjonsanlegg er montert.

FELLESKOSTNADER:

Ikkje opplyst. Sjå salsoppgåva frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 3. etasje | 55 | 0 | 0 | 3 | 55 | 0 |
| Kjellar | 0 | 3 | 0 | 0 | - | - |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 55 | 3 | 0 | 3 | 55 | 0 |
| SUM BRA | 58 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

BRA-i:**3.ETASJE:**

Bad - 4,7kvm med 2,34m takhøgd.
 Vaskerom - 2,4kvm med 2,54m takhøgd.
 Soverom - 8,4kvm med 2,59m takhøgd.
 Stova/kjøkken - 21,4kvm med 2,33m/2,58m takhøgd.
 Entre - 6,6kvm med 2,32m takhøgd.
 Soverom - 9kvm med 2,59m takhøgd.

BRA-e:**KJELLAR:**

Bod - 3,1kvm med 2,40m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:**TBA:**

- Balkong mot nord er målt til 3,1kvm.
- Det er opplyst at leilegheita disponerer ei bod i kjellar. Bod er vurdert til BRA-e i arealoppsettet. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bod tilhører leilegheita.
- Parkering på felles parkeringsplass bak bygget. Ingen fast parkeringsplass.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

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

Det er bruken av rommene på synfaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**ETASJESKILLE:**

Kontroll av 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 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. Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsaker. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Normalt har seksjonseigar ansvar for normalt vedlikehald innvendig i sin seksjon, røyler og ledningar fram til felles anlegg samt vindauger og balkong. Sameiga har normalt vedlikehaldsplikt av utvendige bygningsdelar, bærande konstruksjonar og røyler fram til forgreining til kvar seksjon.

Underteikna har ikkje mottatt fastsatte vedtekter for sameiga.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**UTVENDIG:**

Utvendige bygningsdelar, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen.

Sameiga har normalt ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar. Derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggjar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i sameiga for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

INNVENDIG

Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

GENERELT:

Bygningen er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå synfaringa. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.

ANDRE MERKNADER:**ASBEST:**

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad.

Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringsdagen, men det kan alikevill ikkje utelukkast.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Underteikna var aleina på synfaring. Dør stod åpen for tilgang.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

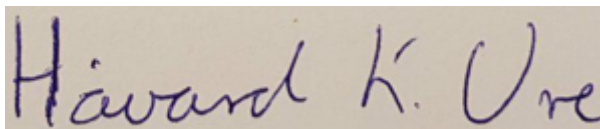
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

06/03/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom

1.1 Bad m/vaskerom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Bad og vaskerom vert vurdert under eit.

Gips i tak. Fliser på vegg og golv.

Generell elde og slitasje er registrert.

Ved visuell kontroll er det registrert laus/manglande fugemasse og laus flis. Særleg på vaskerom.

Overflater som fuger ol. framstår noko slitt. Bom i fliser på vegg kan ikkje utelukkast.

Ventil i tak med avtrekk via ventilasjonsanlegg. Sjå punkt "6.3 Ventilasjon" for utgreiing.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på golv.

Generell bruksslitasje er registrert.

Det er registrert bom i flis. Bom i flis vil sei at det er oppstått hulrom under flis. Ved belastning på flis, kan flisa slå sprekker og i ytterste konsekvens skade underliggande membran.

Det er registrert noko fall frå dør mot sluk, ca. 1:200. Dette er ikkje tilstrekkelig ihht. forskrift.

Fall i dusjsone er tilnærma flatt. Høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved terskel er ikkje mogleg å kontrollera.

Truleg er den ikkje innafor kravet.

Det er og registrert stoppelist som er limt til golv langs dusjdører. Dette med hensikt å halda dusjvatn i dusjsone. Same stopplister kan og verka mot sin hensikt ved eventuell lekkasje frå anna utstyr som er tilkopla vatn, som f.eks vask, toalett, VVB ol. Det vil då hindre lekkasjevatt å renne mot sluk og aukar sjansen for at lekkasjevatt renn mot dør og tilstøytande rom.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Rekvirent opplyser at bad er antatt frå 2014. Noverande eigar er ikkje kjent med oppbygging då det ikkje føreligg dokumentasjon.

Det er registrert det som kan likna på membran i sluk og ved gjennomføring i vegg ved avløp under vask.

Elles er det ikkje mogleg å kontrollera membran. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser, men dette kan ikkje bekreftast.

Gjennomføringar i vegg skal tettast forsvarleg med godkjent tettemasse eller mansjett. Gjennomføring for avløp under vask har ikkje tilstrekkelig tetting. Ved eventuelt vannsøl eller lekkasje frå vask er det viktig at slike gjennomføringar er tett for å hindre fukt å trenge inn i konstruksjonen.

Det er gjennomført hullboring mot baderom frå soverom. Hullboringa er utført i området ved dusj. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen. Dette er likevell ingen garanti for framtidig haldbarheit på membran/tettesjikt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Rekvirent opplyser at kjøkken er antatt frå ca. 2018.

Slette frontar og laminat benkeplate. Integreerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilator over platetopp. Avtrekk er tilkopla balansert ventilasjonsanlegg.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri. Vatn er ikkje tilkopla på synfaringsdagen. Automatisk lekkasjestopp er montert i skap under vask med sensor og dryppbrett under oppvaskmaskin.

Det er registrert komfyrvakt over platetopp.

Kjøkken framstår i normal stand i forhold til alder. Det er registrert ein mindre sprikk i foring mot golv.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leilegheita er nyoppussa. Andre rom framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindaugene har 2-lags isolerglass monter i PVC-karm. Datostempling frå 2012.

Vindauger framstår i normal stand i forhold til alder.

Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking.

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

Ytterdør:

Formpressa isolert dør.

Ytterdør er ikkje merka med brannklassifisering eller lydisolering. Anbefalar vidare kontroll av dette, då det er krav om branddør i aktuell leilegheit.

Terrassedør med 2-lags isolerglas monter i PVC-karm.

Terrassedør framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjon av betong. Betondekke er kledd inn med terrassebord som er montert på lekter.

Tettesjikt og avrenning er ikkje mogleg å kontrollera.

Gjer merksam på at det er ein eldre balkong, og den har behov for jamnleg vedlikehald. Rehabilitering og utskifting er sameiga sitt ansvar.

Underteikna har ikkje registrert avvik med behov for strakstiltak.

Balkong framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra antatt ca. 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Vatn- og avløpsrør er kontrollert så langt det let seg gjera.

Rør i rør for vanninstallasjonar og plast til avløpsrør. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på arbeid med vatn- og avløpsinstallasjon.

Skjulte rør og installasjonar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i denne type rapport.

Vannrør av typen rør i rør med fordelarkolbe plassert i fordelarskap på bad.

Eventuell lekkasje i vannrør vert ført tilbake til vannskap og vidare ut på badegolv og vidare til sluk..

Avlaupsrør i plast/PVC. Hovudstamme truleg i støypejern.

Forutan vasslåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.

Ved tapping i vask på kjøkken er det noko treig avrenning. Det er i tillegg noko surklelyd ved avrenning, som kan tyde på manglande avløpslufting.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Toalett er av typen veggghengt med innebygd systerne i vegg. På veggghengt toalett var det ingen synleg dreinsåpning/spalteåpning der eventuell lekkasje vil verta synleggjort. .

Om toalett ikkje har innebygd dreinsløysing, bør det etableres dreinsåpning.

Merknader: Blandebatteri på bad tar i speigel ved åpning. Dette gjer at ein ikkje får åpna kranen med fullt trykk. Utsifting til speigel som ikkje er så djup, eller blandebatteri som er skråstilt, skal vera ei tilstrekkelig løysing.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

CTC ferro varmtvannsberedar med 198 liter kapasitet. 2kW effekt.

Varmtvannsberedar er produsert i 2007. VVB har ei anbefalt brukstid på 15-20 år. Aktuell VVB er 18 år gamal.

Konsekvens ved elde kan vera usikker gjenverande restlevetid. Beredar kan slå lekk, dårleg oppvarming, dårleg vannkvalitet ol.

Merknader: Gjer merksam på at det idag er innført krav om at varmtvannsberedere på 1,5kW eller meir skal vera fast tilkoblet straumuttak. Dette for å unngå varmgang og eventuell brann. Aktuell VVB er tilkopla med vanleg støpsel. Kravet gjeld frå 2014 og har ikkje tilbakeverkande kraft.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegg er nytt i sin heilheit. Nytt aggregat, kanalar og ventilar.

Anlegget er av typen balansert ventilasjonsanlegg som er innebygd i kjøkkenskapet over platetopp.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Sørg for at ventilar og aggregat er innregulert ihht. prosjektering. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Antatt 2014

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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg i bustaden er antatt rehabilitert i 2014.

El. Anlegg: Sikringskap inneheld automatsikringar. Sikringskap er visuelt kontrollert. Sikringskapet er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Det er ikkje opplyst om forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).

Det er ikkje framvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Rekvirent opplyser:

"Det er utskifte stikk kontakter/brytere og noen panel ovner under oppgraderingen."

Branntekniske forhold:

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i bustaden.

Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Det er framlagt seksjonsbegjæring med teikningar. Godkjenning av seksjonsbegjæring er og framlagt. Framlagte teikningar stemmer med faktisk planløsning. Fasadeteikningar er ikkje framlagt. Ferdigattest er ikkje framlagt.

Rekkverkshøgde er målt til 80 cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Vertikale lysopningar i rekkverket er målt til 12,5cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverksutforming med maks 10cm mellomrom mellom spiler. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Rekkverk kan vera ihht. forskrift på oppføringstidspunktet. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

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

Vedrørende eigenerklæringsskjema: Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessantar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av betydning for bustaden, oppmodast eigar/selgar til å underretta om forholdene til takstmann for oppdatering av tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har underteikna ikkje utført undersøkingar/vurderingar av bygningens estetikk og arkitektur, eventuelle fellesarealer utan vedlikehaldsplikt, tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller liknande i fellesanlegg/fellesområde.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad m/vaskerom Overflate vegger og himling

Overflate himling og vegg er vurdert til TG2 med bakgrunn i laus/manglande fugemasse og laus flis. Vidare utvikling kan gjera at fliser løysnar frå vegg.

1.1.2 Bad m/vaskerom Overflate gulv

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og for lite fall på golv.

Bom i flis vil sei at det er oppstått hulrom under flis. Ved belastning på flis, kan flisa slå sprekker og i ytterste konsekvens skade underliggende membran.

Manglande fall på golv kan resultera i lekkasjevatn eller liknande renn mot dør og tilstøytande rom.

1.1.3 Bad m/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Punktet er vurdert til TG2. Tettesjikt/membran, som har ein antatt alder på 10år, har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i ukjent lufting av avløp, samt manglande drenering på innebygd systerne. Ved tapping i vask på kjøkken er det registrert surklelyder som indikera ikkje tilstrekkeleg lufting av avløp.

Manglande lufting på avløpssystem kan gje vakuum i avløpsanlegg, som gjer at vannlås kan suges tom f.eks når ein trekker ned i toalett.

Dreneringsspalte for innebygd systerne er ikkje registrert. Det er ikkje dokumentert om innebygd systerne er utført ihht. forskrift mtp. lekkasjesikring. Konsekvens av nevnte avvik kan vera lekkasje i konstruksjonen rundt installasjonane.

6.2 Varmtvannsbereider

VVB er vurdert til TG2 grunna alder. Aktuell VVB er 18 år gamal. Konsekvens ved elde kan vera usikker gjenverande restlevetid. Beredar kan slå lekk, dårleg oppvarming, dårleg vannkvalitet ol.

Takstmannens vurdering ved TG3: