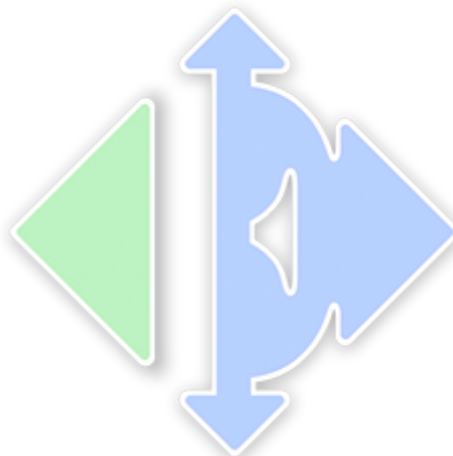




Einebustad med utleigedel
Kvernavegen 29
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 04/11/2024

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
 BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:46, Bnr: 56
Hjemmelshaver:	Arne Hauso
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	590 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Farkturet for 2023: 15 455 kr. Årsprognose for 2024 er: 18 088 kr.
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.10.2024
Forutsetninger:	Eigedomen er møblert. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen. Avvik kan forekoma. Enkelte areal er nytta til lagring av utstyr, og gjev begrensa oversikt. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.
Oppdragsgiver:	Arne Hauso
Tilstede under befaringen:	Arne Hauso
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Tomtetype: ukjent. Videre undersøkelse vert anbefalt.

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot sør-aust med fin utsikt mot Voss sentrum, Gråsida og Vangsvatnet. Det rolege området er i hovudsak bestående av andre bustader og landbruksareal.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (moderat til låg) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Tilsendt skredrapport frå Norkart syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomheitsområder for jord- og flomskred.
- Aktsomheitsområder for snøskred.
- Aktsomheitsområder for steinsprang.
- Skredfaresoner.

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

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad med utleigedel frå 1976.

Fundament, grunnmur og kjellergolv i betong. Deler av grunnmur er fora inn til fordel for isolasjon og meir lettstelte overflater.

Heimelshavar opplyser at konstruksjonen er oppført med den tids (1976) krav til isolasjonsmengder. Grunnmursplast og markisolasjon er montert mot deler av utvendig grunnmur som er inntilfylt med massar. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Heimelshavar og leigetakar opplyser at det er litt lytt mellom leiligheit og hovudhus.

Ytterveggar er oppført i lett bindingsvirke med påmonterte asfaltplater på kald side. Asfaltplatene fungerer som vindsperrsjikt og avstiving av konstruksjon. Vindauger med to-lags isolerglass er montert i veggdiv. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med betongstein. Snøfanger og stige til pipa er montert på takflata. Aluminiumsrenner fører regnvatn ned til røyryr i grunn, og ut i frå bygningskroppen.

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 sin beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inn klima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikeholdsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Heimelshavar opplyser at det er varmekabel i: alle golv i under- og hovudetasje bort sett frå vindfang og bodareal. Bad 2. etg.
- Vedovn i hovudetasje og andre etasje.
- Panelovnar elles.
- Stråleovn vaskerom. Denne skal ha 1 meter ubrennbart material framfor seg.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Heimelshavar opplyser at offentleg feieveven har kontrollert eldstad og pipeløpi 2023. Ingen avvik vart registrert.

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserer 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. 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, samt eigenerklærings skjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Framlagte planteikningar syner at det er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvika dreier seg om:

- Rominndeling/faktisk plan stemmer ikkje med planteikning. Avvika som er registrert har ingen stor betydning ift. faktisk bruk av rom.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminat og belegg på golv. Heiltregolv i andre etasje. Tapet, huntonitt og panel på veggar. Panel og 60x120 himlingsplater. 1. etasje har bøkeparkett i stova og kork på kjøkkengolv. Andre overflater er og registrert. Store deler av innvendige overflater er frå byggeår. Andre etasje har overflater frå 1994. Overflatene er fint behandla.

Registrerte avvik:

- Manglande listverk i enkelte overgangar.
- Enkelte overflater kan med fordel fornyast.
- Inntørka spor etter lekkasje i himling på soverom i hovudetasjen. Heimelshavar opplyser at spora er frå ein tidlegare lekkasje frå bad i 2006.
- Fuktsjolder i golv innanfor terrassedører i begge etasjar.
- Opne laminatskøyter.

Abefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Mange rom er nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formål med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det er:

- Montert ballansert ventilasjonsanlegg i 1994.
- Påbygg for full takhøgde i andre etasje. Tidlegare tak var av typen valm med kaldtloft.
- Elles er det utført normalt vedlikehald ved behov.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	88	7	0	7	41	47
Hovudetasje	96	0	0	21	96	0
2. etasje	72	0	0	10	70	2
SUM BYGNING	256	7	0	32	207	49
SUM BRA	256					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	33	0	18	0	33
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Leiligheit (55,6 m² BRA):

- Stova: 21,7 m².
- Soverom: 8,6 m².
- Kjøkken: 5,6 m².
- Gang: 3,4 m².
- Vindfang: 2,3 m².
- Bad: 3,2 m².
- Bod-areal: 8,2 m².

Underetasje hovudhus:

- Hobbyrom: 5,1 m².
- Vindfang: 3 m².
- Hall: 9,3 m² ekskl. tropp.
- Vaskerom: 3,5 m².
- Bod-areal: 5,3 m².

Hovudetasje:

- Soverom i hjørna mot vest (ved bad): 6,6 m².
- Soverom i hjørna mot sør (ved veranda): 11,4 m².
- Bad: 3,4 m².
- Toalettrom: 2,5 m².
- Gang: 8,3 m² inkl. tropp.
- Kjøkken: 11,8 m².
- Stova: 46 m² (inkl. tv-stove).

Andre etasje:

Golvareal er målt. Det er viktig å understreke at deler av arealet som er nevnt ikkje er måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglende takhøgde.

- Soverom i hjørna mot vest (ved bad): 9,5 m².
- Soverom i hjørna mot sør (ved kontor og bod): 12,6 m².
- Bad: 2,6 m².
- Gang: 7 m² ekskl. tropp.
- Bod: 2,1 m².
- Kontor: 11,9 m².
- Loft-stova: 24 m².

BRA-e:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-E. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Kjeller: 10 m².

Redskapshus: 1. etg: 11,2 m². - Loft: 9 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.

Deler av arealet i andre etasje er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti leiligheit: 6 m². Arealet er overbygd.
- Inngangsparti underetasje: 1,3 m². Arealet er overbygd.
- Sør-aust vendt veranda: 21 m². 17,5 m² av arealet er overbygd med tak.
- Sør-vest vendt balkong: 5,1 m².
- Nord-aust vendt balkong: 5,1 m².

Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

- Takhøgd i leiligheit er målt til: 2,37 meter.
- Takhøgd i underetasjen elles er målt til 2,4 meter.
- Takhøgd i hovudetasje er målt til 2,36 meter.
- Takhøgd i andre etasje er målt frå 1,2 - 2,4 meter.

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

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor bustaden får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

Garasje frå 1980 (opplyst av heimelshavar).

Garasjen er oppført som ein rein betongkonstruksjon med trevirke i front.

Registrerte avvik:

- Fukt og påbegynnande råte i trevirke nært terreng.
- Riss og mindre sprekker er registrert i innvendige betongoverflater.
- Kalkutslag og fuktinnsig.
- Vedlikehold, fornying og utskifting av enkelte bygningsdeler vert anbefalt.

Utvendig tettesjikt ligg under bakkenivå og er ikkje tilgjengelig for kontroll. Isopor i inv. himling hindrer for overflatekontroll av inv. betongdekke. Tettesjiktet har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Utgifter kan forekoma

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:

Bjørnar Helland

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

04/11/2024

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar på eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit.

Sprekker i grunnmur er observert. Fuktutslag i underetasje tyder på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det 10 cm mineralull på innsida og 5 cm markisolasjon på utsida der grunnmur er inntilfylt med massar. Utvendig grunnmur som er framme i dagen har ingen isolasjon på utsida. Utvendig isolasjon mangler på store deler av grunnmur, og kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekoma.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn».

Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Utvendig fasade består av liggande og ståande trekledning frå byggeår.

Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser.

Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig ved bør erstattast med ny innen ca. 8 år. Svak lufting i bakkant av kledning. Grunnmurspapp er lagt som sjikt mellom grunnmur og trevirke. Denne har fleire hull, og det er opent inn til veggens isolasjon. Slike punktvis skadar punkterer utvendig tettesjikt, og ødlegger for energieffektiviteten til bygget.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass frå byggeår. Ventil i enkelte karmar. Stova i hovudetasjen har isolerglass frå 2010.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Terrassedører i gavlvegg står nært terrasse, og er fuktig i nedre del av listverk, dørblad og karm. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Beslag manglar i overgang vegg-karm. Fug manglar i overgang grunnmur-karm. Dette gir begrensa tetting for eventuelle lekkasjar. Fuktskjolder er registrert i golv innanfor terrassedører.

Merknader:

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Takteking, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Svertsopp er observert på kaldtloft. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing. Avviket kjem av manglande lufting/ventilering av takkonstruksjon.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1994

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og vidare undersøkelse vert difor anbefalt. Alderen på taket er 30 år. Erfaringsmessig har rett monterte betongstein utsett for klimaet på Voss ei levetid på ca. 60 år. Det skal uansett nemnast at ein eventuelt ny eigar må sørge for å skifta ut eventuelt skada takstein som følge av snømengede i området. Påføring av takolje på heile taket vert anbefalt. Takolje kan utvida levetida på steinen, og hindrer for groforhold/forureining. Repiterer at bygningsdelen kun er visuelt kontrollert frå bakkeplan på nordsida av konstruksjonen. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon.

Svertsopp og missfargar er observert på kaldtloft og utanfor kneveggjar i andre etasje. Fuktskjolder under ventilasjonsanlegg kan tyda på avvik knytt til kondensisolering eller fallforhold frå dreneringsutløp. Tilfeldig utvalte fuktskjolder og takgjennomføringar er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold vert anbefalt. Spor etter mus.

Merknader:

©mstr.no

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda er oppbygd med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti leilighet: 6 m². Arealet er overbygd.
- Inngangsparti underetasje: 1,3 m². Arealet er overbygd.
- Sør-aust vendt veranda: 21 m². 17,5 m² av arealet er overbygd med tak.
- Sør-vest vendt balkong: 5,1 m².
- Nord-aust vendt balkong: 5,1 m².

Bjelkelaget i konstruksjonen er ført ut forbi veggiv, og dannar grunnlag for balkong i andre etasje. Denne byggemetoden krev ingen form for dragar eller søyler i front. Det skal nemnast at denne type oppbygging lettere kan føra vatn inn i konstruksjonen via bjelkelaget, og føra til meirskadar på andre bygningsdeler. anbefalar å få påmontert beslag som lekkasjesikring i overgang terrassebord-vegg.

Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm) og utforming. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Horisontale lysopningar på 5 cm kan føra til klatring på rekkverk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

Elles vert det anbefalt normalt vedlikehold.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad leilighet

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Flislagt golv. Baderomsplater på vegg. Slett himling.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i vindaugskarm.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørbblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vassdamp. Missfargar i silikonfug. Vindauge og dør er plassert innanfor rommet sine våtsoner. Dette er tydelig på karm og listverk. Servant har for høgt vasstrykk ift. avrenningskapasitet.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet tilfredstiller krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Fliser er montert på eldre våtromsbelegg. Bom/hullrom i/under fliser er registrert. Sprekker er observert i fug. Missfargar i silikonfug.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1976

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (vindfang). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Fuktutslag på 21 vektprosent i trevirke. Det er usikkert om fuktigheita kjem av kapillær sugkraft frå grunn, badets tettesjikt eller vanntilførsel. Alder på tettesjikt under flis er 48 år, og er utdatert jfr. Sintef Byggforsk. Total oppgradering vert anbefalt.

Merknader:**7.2 Vaskerom****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Punkt som omhandlar vaskerom vert vurdert etter skjønn, og utanfor NS 3600 (Norsk Standard). Vaskerommet er røft med grove overflater som har begrensa skadeomfang ved eventuelle lekkasjar. I tillegg er det begrensa mengder fuktigheit på ein vaskerom i motsetning til baderom. Rommet vert derfor vurdert etter sitt faktiske forhold, og bruk.

Betonggolv. Panel og betong på veggjar. Panel i himling.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg i himling.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vassdamp. Synlige røyrrer frå tekniske installasjonar.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Skruketroll er registrert. Heimelshavar opplyser at golvbelegget som var der under synfaringa er fjerna.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er ikkje etablert. Veggjar er opne, og hullboring er difor ikkje utført. Ingen u-normale utslag ved fuktmåling på befaringsdagen.

Merknader:**7.3 Bad hovudetasje****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Våtromsbelegg på golv. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god luftveksling mellom rom.

Badekar står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Vindaug er plassert innanfor rommet sine våtsoner. Det ser ikkje ut til at vindauga har tatt skader av det.

Badet er som venta ift. alder. Syner til pnkt. 7.3.3.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Badekar står plassert på bad og gjev begrensa observasjonsmoglegheiter. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Knirk i golv.

Merknader:

Membranen er fra 1999

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (underliggende himling). Holet vart bort i området ved sluk då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp frå servant er ikkje tilfredstillande. Opning inn i vegg er registrert. Alderen på tettesjiktet er 25 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Skruehull er registrert i veggens tettesjikt.

Merknader:

7.4 Bad andre etasje

Fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Panel i himling.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørbblad.

Himling og dør er innanfor rommet sine våtsoner. Pløser er registrert i nedre del av baderomsplatene. Dette tyder på fuktinntrenging i sjølv plata. Tilluft til rom i underkant av dørbblad er for smal, og bør difor utvidast for optimal uttørking av vassdamp.

Merknader:

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

Merknader:

Membranen er fra 2004

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Overgang mellom membran og sluk er ikkje tilfredstillande. Membran er ikkje forankra under slukets klemring slik det skal. Opningar inn i konstruksjonen er observert bak nedre del av baderomsplater og ved dør. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Alderen på tettesjiktet er 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken leilighet

TG 2 8.1 Kjøkken leilighet

Vanninstallasjonen er fra 1976

Kjøkkentype: Ikea.

Slette frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Automatisk lekkasjestopper er truleg montert under varmtvannstank som er plassert i kjøkkenskrog. Heimelshavar opplyser at kjøkkenet er frå ca. 2010.

Hakk, riper og påbyggnande oppsvelling i enkelte frontar.

Merknader:

8.2 Kjøkken hovudetasje

TG 1 8.2 Kjøkken hovudetasje

Vanninstallasjonen er fra 1976

Kjøkkentype: Huseby.

Heiltre frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Fliser på vegg til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate.

Kjøkkenet er som venta ift. alder. Normale bruks- og slitasjemerker er registrert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring. Deler av grunnmur er tildekkja av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtryksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate.

Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av underliggende betongplate er tildekkja av andre overflater en betong, og deler av arealet er difor ikkje kontrollert. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.

Overflatene er som venta ift. alder. Opne laminatskøytar.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg i innreia bod. Holet er tildekkja av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Fuktutslag på 25 vektprosent er registrert i trevirke.

På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot ytterveggar, bruk av dampsperre/plast i utforing og ein type asfaltapp lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenga fukten ute. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av for mykje isolasjon mot innvendig ift. utvendig grunnmur, vil ein flytte duggpunktet inn i vegg. Dette, saman med utvendig fuksikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket.

Syner til pnkt 10.5 for vurdering av ventilasjon.

Merknader:

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via kobbernett. Vanninntak er truleg av typen galvanisert stålrør. Stoppekran er observert i kjeller, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige.

Anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Leiligheit: Ctc bereder på 115 liter og 2 kW effekt er plassert i kjøkkenskrog. Prod. år: ukjent.

Hovudhus: Hekla bereder på 200 liter og 2 kW effekt. Prod. år: ukjent/muligens frå byggeår.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av aldrer og manglande lekkasjesikring på bereder som er plassert under tropp. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Installering av automatisk lekkasjestopper vert anbefalt. Bryter på Heklabereder under tropp er teipa på full effekt.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Heimelshavar opplyser om Jøtul oppvarmingsanlegg. Anlegget har aldri vore i bruk. Videre undersøkelse av autorisert foretak vert anbefalt.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1994

Ventilasjon i bustaden består av ein kombinasjon av ballansert anlegg og naturleg ventilasjon. Leiligheit har avtrekk på enkelte rom og tilluft via ventilar i vegg og vindauger.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av ballansert anlegg og naturleg ventilasjon. Dersom ein har ballansert ventilasjon installert vil det verta påverka av luftlekkasjar frå andre ventilar i vegg og vindauger. Dette skapar u-ballanse på anlegget. For eit godt og energieffektivt inneklime vert det anbefalt å føra fram kanalar til alle rom i bustaden. Veggventilar og ventilar i vindaugskarmar bør tettast for god effekt av anlegget. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklime, og økt energibruk for ballansert anlegg og kjøkkenventilator er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom. Minner om at det må installerast trykkvakt ved kjøkkenventilator og sentralstøvsugar, slik at ventilasjonsanlegget tilfører meir luft til bygget når desse apparata går. Dette er for å unngå vakum/undertrykk i konstruksjonen. Gjennomgang ved kondensisolerte kanalar vert anbefalt. Fuktskjolder ved ageregat i andre etasje er observert. Ingen utslag ved fuktmåling. Årstid og utetemperatur kan spela inn. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1976

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 vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

Bustaden har tre sikringskap (leiligheit frå 1976, del av bustad frå 1976, og andre etasje frå 1994).

Automatsikringar.

Merknad:

- Trekkerøyrrer på kaldtloft. Varm luft i røyrrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.

- Laus koplingboks i sikringskap.

- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Heimelshavar opplyser at han sjølv er godkjent EL-installatør, og at det er gjort arbeid i bustaden i form av eigeninnsats. To avvik vart bemerka under EL-kontroll i 2024. Desse avvika er utbeta og lukka.

Anlegget i andre etasje er frå 1994.

Utelys er styrt av fotoceller. Golvvarme er termostatstyrt.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjelder:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

ANDRE AVVIK:

- Inv. tropp manglar håndre på vegg.

- Teikningar samsvarar ikkje med bustaden. Syner til punktet "Dokumentkontroll" for nærare utgreiing.

- Knirk i etasjeskilje og tropp er registrert. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen eller noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

BRANN:**Røykvarsler:**

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

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 vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

Heimelshavar opplyser at huset har tre røykdetektorar i hovudetasje, og fem i andre etasje. Desse er kopla opp mot sentral. Brannslukkingsapparat er plassert i kvar etasje + leilighet.

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 før 1976. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller under eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Mange rom er nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

- Tomtetype: ukjent. Videre undersøkelse vert anbefalt.

- Les over alle salsdokument inkl. selgers egenerklæringsskjema. Nærare undersøkelse av nevnte avvik vert anbefalt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Sprekker i grunnmur er observert. Fuktutslag i underetasje tyder på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det 10 cm mineralull på innsida og 5 cm markisolasjon på utsida der grunnmur er inntillfylt med massar. Utvendig grunnmur som er framme i dagen har ingen isolasjon på utsida. Utvendig isolasjon mangler på store deler av grunnmur, og kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekoma.
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig ved bør erstattast med ny innen ca. 8 år. Svak lufting i bakkant av kledning. Grunnmurspapp er lagt som sjikt mellom grunnmur og trevirke. Denne har fleire hull, og det er opent inn til veggens isolasjon. Slike punktvis skadar punkterer utvendig tettesjikt, og ødlegger for energieffektiviteten til bygget.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Terrassedører i gavlvegg står nært terrasse, og er fuktig i nedre del av listverk, dørblad og karm. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Beslag manglar i overgang vegg-karm. Fug manglar i overgang grunnmur-karm. Dette gir begrensa tetting for eventuelle lekkasjar. Fuktskjolder er registrert i golv innanfor terrassedører.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Svertsopp er observert på kaldtloft. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing. Avviket kjem av manglande lufting/ventilering av takkonstruksjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og vidare undersøkelse vert difor anbefalt. Alderen på taket er 30 år. Erfaringsmessig har rett monterte betongstein utsett for klimaet på Voss ei levetid på ca. 60 år. Det skal uansett nemnast at ein eventuelt ny eigar må sørga for å skifta ut eventuelt skada takstein som følge av snømengede i området. Påføring av takolje på heile taket vert anbefalt. Takolje kan utvida levetida på steinen, og hindrer for groforhold/forureining. Repiterer at bygningsdelen kun er visuelt kontrollert frå bakkeplan på nordsida av konstruksjonen. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Svertsopp og missfargar er observert på kaldtloft og utanfor kneveggar i andre etasje. Fuktskjolder under ventilasjonsanlegg kan tyda på avvik knytt til kondensisolering eller fallforhold frå dreneringsutløp. Tilfeldig utvalte fuktskjolder og takgjennomføringar er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold vert anbefalt. Spor etter mus.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Bjelkelaget i konstruksjonen er ført ut forbi veggiliv, og dannar grunnlag for balkong i andre etasje. Denne byggemetoden krev ingen form for dragar eller søyler i front. Det skal nemnast at denne type oppbygging lettere kan føra vatn inn i konstruksjonen via bjelkelaget, og føra til meirskadar på andre bygningsdeler. Anbefalar å få påmontert beslag som lekkasjesikring i overgang terrassebord-vegg. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm) og utforming. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Horisontale lysopningar på 5 cm kan føra til klatring på rekkverk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.
7.1.1	Bad leiligheit Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. Missfargar i silikonfug. Vindaug og dør er plassert innanfor rommet sine våtsoner. Dette er tydelig på karm og listverk. Servant har for høgt vasstrykk ift. avrenningskapasitet.
7.1.2	Bad leiligheit Overflate gulv
	Fliser er montert på eldre våtromsbelegg. Bom/hullrom i/under fliser er registrert. Sprekker er observert i fug. Missfargar i silikonfug.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling

	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vassdamp. Synlige røyre frå tekniske installasjonar.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Skrukke troll er registrert. Heimelshavar opplyser at golvbelegget som var der under synfaringa er fjerna.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er ikkje etablert. Vegg er opne, og hullboring er difor ikkje utført. Ingen u-normale utslag ved fuktmåling på befaringsdagen.
7.3.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Knirk i golv.
7.3.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp frå servant er ikkje tilfredstillande. Opning inn i vegg er registrert. Alderen på tettesjiktet er 25 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Skruehull er registrert i veggens tettesjikt.
7.4.1	Bad andre etasje Overflate vegger og himling
	Himling og dør er innanfor rommet sine våtsoner. Pløser er registrert i nedre del av baderomsplatene. Dette tyder på fuktinntrenging i sjølve plata. Tilluft til rom i underkant av dørblad er for smal, og bør difor utvidast for optimal uttørking av vassdamp.
7.4.2	Bad andre etasje Overflate gulv
	Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.
8.1	Kjøkken leiligheit Kjøkken leiligheit
	Hakk, riper og påbyggnande oppsvelling i enkelte frontar.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring. Deler av grunnmur er tildekkta av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Overflatene er som venta ift. alder.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Overflatene er som venta ift. alder. Opne laminatskøyter.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma.
10.2	Varmtvannsbereder
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av aldrer og manglande lekkasjesikring på bereder som er plassert under tropp. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Installering av automatisk lekkasjestopper vert anbefalt. Bryter på Heklabereder under tropp er teipa på full effekt.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av ballansert anlegg og naturleg ventilasjon. Dersom ein har ballansert ventilasjon installert vil det verta påverka av luftlekkasjar frå andre ventilar i vegg og vindauger. Dette skapar u-ballanse på anlegget. For eit godt og energieffektivt inneklime vert det anbefalt å føra fram kanalar til alle rom i bustaden. Veggventilar og ventilar i vindaugskarmer bør tettast for god effekt av anlegget. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklime, og økt energibruk for ballansert anlegg og kjøkkenventilator er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom. Minner om at det må installast trykkvakt ved kjøkkenventilator og sentralstøvsugar, slik at ventilasjonsanlegget tilfører meir luft til bygget når desse apparata går. Dette er for å unngå vakum/undertrykk i konstruksjonen. Gjennomgang ved kondensisolerte kanalar vert anbefalt. Fuktskjolder ved ageregat i andre etasje er observert. Ingen utslag ved fuktmåling. Årstid og utetemperatur kan spela inn. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad leiligheit Membran, tettesjiktet og sluk
	Fuktutslag på 21 vektprosent i trevirke. Det er usikkert om fuktigheita kjem av kapillær sugkraft frå grunn, badets tettesjikt eller vanntilførsel. Alder på tettesjikt under flis er 48 år, og er utdatert jfr. Sintef Byggforsk. Total oppgradering vert anbefalt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.4.3	Bad andre etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Overgang mellom membran og sluk er ikkje tilfredstillande. Membran er ikkje forankra under slukets klemring slik det skal. Opningar inn i konstruksjonen er observert bak nedre del av baderomsplater og ved dør. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Alderen på tettesjiktet er 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktutslag på 25 vektprosent er registrert i trevirke. På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot yttervegg, bruk av dampsperre/plast i utforing og ein type asfaltapp lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenga fukten ute. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av for mykje isolasjon mot innvendig ift. utvendig grunnmur, vil ein flytte duggpunktet inn i veggen. Dette, saman med utvendig fuktsikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket. Syner til pnkt 10.5 for vurdering av ventilasjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000