

Leilegheit i burettslag (i blokk)
Koglehaugen 13
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 22/04/2025

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:54, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Anita Sørestrand
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	45
Byggeår:	1985
Tomt:	Felleseigd tom på 11 486 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anita Sørestrand
Befaringsdato:	19.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 11 486 kvm fordelt på to teigar. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Gjer merksam på at tomta tilhøyrrer burettslaget, ikkje leilegheita.

Stor tomt i noko skråande terreng.

Tomta er opparbeida med gangstiar, køyreveggar og parkering.

Lett beplanting med buskar, trer og plen rundt bygga.

God utsikt med greie solforhold.

Ca. 3,5km til Voss sentrum der ein finn nødvendige fasilitetar. Butikkar, bensinstasjon, kollektivtransport, sjukehus ol.

Kort veg til skianlegg, idrettsanlegg, symjehall og andre fritidsaktivitetar.

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

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:

- Bustaden er plassert i aktsomhetsområde for jord- og flomskred.
- Bustaden er plassert i utløpsområde for snøskred.
- Bustaden er plassert i aktsomheitssone for kvikklireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjonen er oppført med betong som hovudkjerne. Rominndelingar samt ytterveggar oppført i lett bindingsverk.

Ytterveggar har truleg 10 cm mineralullsisolasjon og utvendig vindsperr.

Fasade er kledd med steniplate og trekledning.

Vindauger av typen 2-lags og 3-lags glastrer monterte i trekarm.

Betong i etasjeskille.

Gipsplate og betong som innvendig overflate.

Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring og måling med nødvendig utstyr. 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 haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annleis 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 pårekast.

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 og vaskerom.
- Elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

PARKERING:

Andelseigar disponerar parkering i garasjekjellar.

To stk. EL-billadar ved inngang til garasjen, elles moglegheit til å montere sjølv ved eigen innvendig oppstillingsplass.

Gjesteparkering på vest-sida av bygget.

PREMISSER:

- Bustaden er andelsleilegheit i burettslag. Bygningsdelar som er burettslaget 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 burettslaget, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som burettslaget 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 golymembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. I dette tilfelle er det ikkje utdelt informasjon til taksmann 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 tilbuds befarar 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 taksmannens skjønnsmessige 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:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):**

I hovudsak slette overflater i tak. Malt betong eller sparkla og malt gips.

I hovudsak slette overflater på vegg. Malte overflater.

På golv er det laminat/parkett.

På bad er det er sparkla og malt gips i tak, baderomsplater på vegg og belegg på golv.

På vaskerom er det malt betong i tak, gips og betong på vegg. Belegg på 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 eigedommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Bad er totalrenovert i 2014/2015
- Ny kjøkkeninnreiing i 2014.
- Nytt toalett i 2018.
- Ny termostat på bad i 2019.
- Nye innerdører.
- Nye golv på soverom i 2025.
- Elles er overflate vegg og tak malt sporadisk.

FELLESKOSTNADER:

5 175,- pr. mnd.

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
2. etasje	101	0	0	13	97	4
Loft	0	5	0	0		
SUM BYGNING						
SUM BRA						

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:

Soverom - 11,2kvm med 2,49m takhøgd.

Soverom - 7,4kvm med 2,49m takhøgd.

Soverom - 13,8kvm med 2,49m takhøgd.

Gang/entre - 7,3kvm med 2,49m takhøgd

Toalett - 1,2kvm med 2,49m takhøgd.

Bad - 3,7kvm med 2,38m takhøgd.

Stova - 33kvm med 2,49m takhøgd.

Kjøkken - 10,1kvm med 2,49m takhøgd.

Vaskerom - 5,3kvm med 2,44m takhøgd.

Bod - 3,4kvm med 2,49m takhøgd.

BRA-e:

Bod på loft - 4,9kvm

MERKNADER OM AREAL:**TBA:**

- Balkong mot aust er målt til ca. 13kvm.
- Leilegheita disponerar ein bod på loft:
Bod er målt til ca. 4,9kvm.
- Parkering i garasjekjellar: 2,13m x 5,25m. Ca. 11,2kvm. Ca. 1,95 meter innkøyringshøgde.

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 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 målestyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

Underteikna har allikevel registrert retningsavvik og ujamnheit på golv. Dette er registrert ved normal gange og visuell kontroll.

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 bueningane 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 stadfester at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har andelseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhører andelen i burettslaget, samt vindauger og dører. Burettslaget har ansvar for utskifting av vindauger, dører, bærande konstruksjonar og røyr/leidingar fram til leilegheita. Andelseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i burettslaget for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt andelseigar.

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

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

- Utvendige bygningsdeler, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen.
- Burettslaget har ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdeler, derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i burettslaget for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

INNVEDIG

- Ingen større hindringer som begrensar undersøkinga av bustaden.
- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsakar. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

GENERELT:

- Bustadhuset 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 kontrollere utover informasjon frå synfaringa. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.

ANDRE MERKNADER:**ASBEST:**

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd frå 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 asbesthaldige materialar i aktuell bustad.

Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringsdagen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anita Sørestrand

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

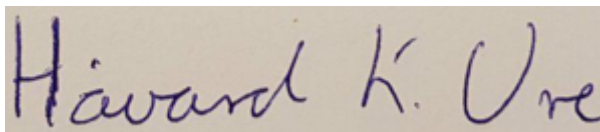
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

22/04/2025



Håvard Kvarme Ure

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Sparkla og malt gips i tak.

Badet er renoverert i 2014/2015. Normal bruksslitasje er registrert. Overflater framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på golv.

Badet vart renoverert i 2014/2015. Normal bruksslitasje er registrert. Overflate framstår i normal stand i forhold til alder.

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

Membranen er fra 2014/2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderomsplater på vegg og belegg på golv fungerer som tettesjikt.

På synfaringsdagen er det registrert noko manglande fugemasse i hjørneprofilar på baderomsplater.

Elles framstår tettesjikt i normal stand i forhold til alder.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom. Det vart ikkje avdekka fukt med fuktmålarverktøy på synfaringsdagen.

Ved visuell kontroll vart det avdekka fuktskjolde inne i vegg. Den var tørr på synfaringsdagen og kan stamme fra tidlegare lekkasje. Det kan tenkast at lekkasjen kjem frå gjennomføring for blandebatteri. anbefalar å halde det under tilsyn. Hullboring er gjennomført frå bod i området ved dusj. Forblendingslokket kan enkelt demonterast for framtidige undersøkingar.

Merknader: Bilete syner ventilblad som kan førast inn mellom hjørneprofil og baderomsplate. Det skal ikkje vera mogleg om plater er montert med tilstrekkelig silikon.



1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte flater i tak og på vegg.

Overflater er truleg frå byggeår. Elde og slitasje er registrert. Sprekker i overgang frå vegg til tak er registrert.

Med bakgrunn i elde og slitasje vert overflate tak og vegg vurdert til TG2.

Merknader: Bilete syner slitasje på vegg som fylgjer av utskifting av vask.



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegg.

Belegg er truleg frå byggeår. Det er registrert elde og slitasje på gulv. Over tid vert belegg porøst og sprekkdannelser kan oppstå.

Fall på gulv:

Det var ingen krav til fall på gulv i 1985. Fall på gulv er målt til å vera i underkant av 1:100.

Fall på gulv tilfredsstillar ikkje dagens krav i teknisk forskrift.

Overflate gulv vert vurdert til TG2 grunna elde og slitasje. Over tid vil belegg verta slitt og kan slå sprekker som igjen kan gje potensielle lekkasjar.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Malte tapet på vegg og belegg på golv fungerer som tettesjikt.

Visuelt er det registrert noko elde og slitasje.

Grunna alder vurderer undertekna tettesjikt til TG2. Over tid vil materialar som belegg og verta porøst og kan slå sprekker. Sprekker i overflater der overflater fungerer som tettesjikt kan resultera i lekkasjar.

Gjennomføringer i vegg skal vera tilstrekkelig tetta for å hindre eventuell fukt å trenge inn i vegg. Det er registrert noko dårleg tetting rundt avløpsrør gjennom vegg under vask. Ved eventuell vannsøl eller lekkasje frå vask/dusj er det ein overhengande fare for fukt trenger inn gjennom hull.

Det er ikkje gjennomført hullboring. Det er ikkje fysisk mogleg å gjennomføra hullboring grunna våtsoner ligg mot tilstøytande leilegheit.

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

Vanninstallasjonen er fra 1985

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA kjøkken montert i 2014.

Kjøkken har profilerte frontar med laminat benkeplate.

Over- og underskap med skuffer og skapseksjoner. Kitchenboard er montert på vegg over benk.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri.

Integrerte kvitevarer. Kvittevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Kjøkken framstår i teknisk god stand. Det er ikkje registrert feil og manglar.

Normal bruksslitasje er registrert.

På golv under benkeskap for vask er det registrert ei fuktskjold. Det er ikkje registrert lekkasjar på synfaringsdagen.

Ukjent opphav. Golv er ikkje fuktig på synfaringsdagen.

Frå 2010 vart det krav om automatisk lekkasjestopp under vaskemaskin. Det var ikkje eit krav i aktuell leilegheit under oppussing i 2014/15, då vannrør ikkje vart flytta på. Undertekna vil uansett på generelt grunnlag anbefala å montera automatisk lekkasjestopp for å sikre tidleg avstenging av vatn ved eventuell lekkasje.

Merknader: Bilete syner fuktskjold under benkeskap ved vask på kjøkken.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt 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.
Andre rom framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger i fastkarm og to-vegs opning (innadslåande).

Vindaugene har 2 og 3-lags isolerglass monter i trekarm. Ventil i karm.

Vindauger framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder. Elde og slitasje er registrert.

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.

Utskifting av vindauger og ytterdører ligg under burettslaget si vedlikehaldsplikt.

Ytterdør:

Formpressa isolert dør.

Ytterdør er merka med brannklassifisering B-30. Karm er merka med lydisolering 40dB.

Terrassedør med 3-lags isolerglass.

Dørene er overbygd med tak og er difor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Vindauger og ytterdører er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Samt er det registrert noko treig åpne- og lukkemekanisme på nokre vindauger. Utfør normalt vedlikehald som smøring og justering.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Aust-vendt balkong på ca. 13kvm.

Balkong er oppført i betong og ein del av bærande konstruksjonen i bygget.

Konstruksjonen og tettesjikt er ikkje mogleg å kontrollera då det er dekkja av teppegolv. Fall på golv er heller ikkje mogleg å kontrollera.

Balkong er overbygd og er generelt godt rusta mot nedbør.

Så langt underteikna kan kontrollera er det ikkje registrert feil og manglar på balkong på synfaringsdagen.

Utskifting av bygningsdelar på balkong er under burettslagets ansvar. Andelseigar står for normalt vedlikehald.

Merknader: Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på 0,5meter eller meir til terreng, skal vurderast etter dagens forskrift mtp. fallsikring. Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav skal rekkverk ha ein høgde på 1 meter og vera klatresikkert 0,75m opp frå dekke. Ved horisontalliggande bord skal ikkje avstand mellom bord overstiga 2 cm. Vertikale spiler skal ikkje overstiga ein avstand på 10 cm.

Det må opplysast om at rekkverk på aktuell balkong er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde og klatresikring.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1985

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør:

Vassinntak via kobberledning som vidare føre vatn fram til installasjonar i bustaden.

Røyrer er ikkje tilgjengelig for kontroll då det ligg skjult i veggane.

Hovudstoppekrant er lokalisert bak luke i bod. Ved stenging og opning av stoppekrant vart det observert litt fukt rundt kran. I etterkant av synfaringa vart det rekvirert røyrleggar, og det er avdekka at det oppstår noko kondens rundt stoppekrant. Stoppekrant er ikkje deffekt.

Røyrene kan fungera, samtidig som dei har oppnådd ein alder der ein må vera merksam.

Lekkasje grunna slitasje og alder kan ikkje utelukkast.

På generelt grunnlag anbefalar underteikna å oppgradera til røyr i røyr med fordelarskap og automatisk lekkasjestopp.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast og støypejern.

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

Vasslåsar under vask på bad, toalett og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det var ikkje registrert lekkasje på synfaringdagen.

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.

Ved tapping i utslagsvask på vaskerom var det noko treig avrenning. Ukjent om det kjem av manglande avløpslufting eller om vannlås og røyr har behov for ein reinsk. Rekvirent opplyser at vannlås skal reinskast før salg.

Vatn- og avløpsrør er vurdert til TG2 for å understreka at det bør haldast tilsyn med vatn- og avløpsanlegg.

Mtp. alder på røyrene kan ikkje ein eventuell lekkasje utelukkast.

Konsekvens ved lekkasje i røyr er vannskader i leilegheit og tilstøytande leilegheiter.

Det vart og registrert noko treig avrenning frå utslagsvask på vaskerom.

Andelseigar har ansvar for vatn- og avløpsrør i leilegheita frå stoppekrant/hovudstamme plassert i leilegheita.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Altech varmtvannsberedar med 198liter kapasitet og 1,95kW effekt.

Varmtvannsberedar er plassert på vaskerom med sluk i golv som lekkasjesikring.

Varmtvannsberedar framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1985

Boligen har balansert ventilasjon.

Felles balansert ventilasjonsanlegg i burettslaget. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera ventilasjonsanlegget. Avtrekk på bad, toalettrom, kjøkken og vaskerom. Tilførsel av luft i stova.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftespalter mellom rom. Dette stenger for luftsirkulasjon mellom rom. I tillegg er det observert ventilar i vindaugskarmar. Dette "forstyrrer" det balanserte anlegget, og fører til unødvendig varmetap. Ventilar i vindauger bør difor haldast lukka. Utbetring av luftespalter mellom rom er å anbefala, dette geld særleg mellom stova og gang.

Vedlikehald og oppgradering av ventilasjonsanlegg er i regi av burettslaget.

Heimelshavar opplyser:

- Årleg service på anlegget.
- Årleg filterskifte på aggregat.
- Aggregatet er fornya mellom 2010-2015.

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 installert i 1985

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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 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 frå 1985 med nokre oppgraderingar på bad og VVB. (Som har framlagt dokumentasjon)

El. Anlegg: Sikringsskap inneheld skrusikringer. Sikringskap er visuelt kontrollert. Sikringsskapet er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

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

Det er framvist samsvarserklæring for deler av 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.

Samsvarserklæring:

- Tilkopling av VVB (2014)
- Installasjonsarbeid ved renovering av bad- (2015)

Branntekniske forhold:

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

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 ikkje framlagt offentlege dokumenter vdr. leilegheita. (Teikningar, ferdigattest, søknader ol.)

Utforming av rekkverk på balkong tilfredsstiller ikkje dagens krav til utforming. Fall og personskarar 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 interessentar 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:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i mangelfull silikon i hjørneprofiler på baderomsplater. Ved manglande silikon er det ein risiko for at det kan trekke fukt inn bak hjørneprofil som igjen kan trekke inn i baderomsplater. Konsekvens av dette kan vera lekkasje/fuktskader i konstruksjonen.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegg og himling

Med bakgrunn i generell elde og slitasje vert overflate tak og vegg vurdert til TG2. Konsekvens kan vera utvikling av slitasje og utetthetar i overflate.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Overflate golv vert vurdert til TG2 grunna elde og slitasje. Over tid vil belegget verta slitt og kan slå sprekker som igjen kan gje potensielle lekkasjar.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Membran/tettesjikt vert vurdert til TG2 med bakgrunn i elde og slitasje. Slitasje over tid kan gje utetthetar i tettesjikt som kan gje fuktskader ved eventuelle lekkasjar frå utstyr på vaskerom.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkken er vurdert til TG2 med bakgrunn i usikkerheit rundt fuktskjolde under benkeskap til vask. Anbefalar å få det ytterligare undersøkt av rørleggar og eventuelt få montert automatisk lekkasjestopp.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og ytterdører er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Samt er det registrert noko treig åpne- og lukkemekanisme på nokre vindauger. Utfør normalt vedlikehald som smøring og justering.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn- og avløpsrør er vurdert til TG2 for å understreka at det bør haldast tilsyn med vatn- og avløpsanlegg. Mtp. alder på røyrene kan ikkje ein eventuell lekkasje utelukkast. Konsekvens ved lekkasje i rør er vannskader i leilegheit og tilstøytande leilegheiter.

6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftespalter mellom rom. Dette stenger for luft sirkulasjon mellom rom. I tillegg er det observert ventilator i vindaugskarmer. Dette "forstyrrer" det balanserte anlegget, og fører til unødvendig varmetap. Ventilator i vindauger bør difor haldast lukka. Utbetring av luftespalter mellom rom er å anbefala.

Takstmannens vurdering ved TG3: