

Leilighet i borettslag (Dødsbo v/ bostyrer Tonje Tvilde)
 Hangursvegen 38
 5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 21/10/2024

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	<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:42, Bnr: 109
Hjemmelshaver:	Tora Bergljot Tønder
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	42
Byggeår:	1977
Tomt:	30 844 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tora Tønder dødsbo, v/bostyrer Tonje Tvilde
Befaringsdato:	16.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 30 844kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekomma.

Gjer merksam på at tomta tilhører burettslaget, ikkje leilegheita.

Stor tomt i skråande terreng.

Tomta er fint opparbeida med gangstiar, køyreveggar og parkering.

Lett beplanting med buskar, trer og plen rundt bygga.

God utsikt med greie solforhold.

Ca. 2km 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 område med potensiell skredfare.
- 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 steniplater og trekledning.

Vindauger av typen 2-lags og 3-lags glasruter montert i trekarm.

Betong i etasjeskille.

Gipsplater og betong som invendig 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, inneklimate, 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 påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.

Våtromma er av ein slik alder at renovering bør utførast i nær framtid.

Dette gjeld særskilt bad, som har ein del feil og manglar som vert vurdert til tilstandsgrad 3.

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 bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Stråleovn på bad.
- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

PARKERING:

Andelseigar disponerar parkering i garasjekjellar.
Det er moglegheit for montering av el-billadar.
Gjesteparkering på aust-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 golvmembran-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 tilbudt befarung 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):**

Generelt:

Tak - Betongdekke som tak som er overflatebehandla med maling.

Vegger - Behandla gips og betong, strietapet og tapet.

Golv - Det er i hovudsak belegg på golv.

Kjøkken har fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Vaskerom har malt betong i tak, tapet på vegg og belegg på golv.

Bad har malt betong i tak, våtromstapet på vegg og belegg på golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Underteikna vart rekvirert for å utføre ein tilstandsrapport ifbm. sal av egedomen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Underteikna er ikkje opplyst om vesentlige endringar etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgifter:

Gang/Renhold - 158,00

Måleravgift - 231,00

TV og Internett - 554,00

Dugnad - 90,00

Felleskostnader - 4 399,00

Sum felleskostnader: 5 432,00 kr i månaden.

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	97			14	90	7
1. etasje		5				
SUM BYGNING	97	5		14	90	7
SUM BRA	102					

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:

Kjøkken - 12,9kvm med 2,47m takhøgd.
 Entre - 3,5kvm med 2,47m takhøgd.
 Gang - 14,3kvm med 2,47m takhøgd. (ca. 6,2kvm er innreia til tv-stova)
 Soverom - 8,7kvm med 2,47m takhøgd.
 Soverom - 11,2kvm med 2,47m takhøgd.
 Gang v/bad - 1,1kvm med 2,47m takhøgd.
 Bad - 4,5kvm med 2,42m takhøgd.
 Toalett - 1,7kvm med 2,47m takhøgd.
 Vaskerom - 4,2kvm med 2,47m takhøgd.
 Stova - 24,2kvm med 2,49m takhøgd.
 Bod - 6,4kvm med 2,48m takhøgd.

BRA-e:

Bod 1 - 1,9kvm
 Bod 2 - 2,6kvm

MERKNADER OM AREAL:**TBA:**

- Balkong mot sør er målt til ca. 14kvm der ca. 9kvm er overbygd.

- Leilegheita disponerar 2 boder i kjellaretasje:

Bod 1 - 1,9kvm.

Bod 2 - 2,6kvm.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at boder tilhøyrrer andelen/leilegheita.

Underteikna vurderar uansett boder til BRA-e i arealoppsettet, då andelseigar disponerar begge boder på synfaringstidspunktet.

- Parkering i garasjekjellar: 2,22m x 5,25m. ca. 11,6kvm. Ca. 2,10 meter innkøyringshøgde.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at parkeringa tilhøyrrer andelen/leilegheita.

Underteikna vurderar uansett garasje til BRA-e i arealoppsettet, då andelseigar disponerar garasje på synfaringstidspunktet.

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 vere 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 ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra 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.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har andelseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer andelen i burettslaget, samt vindauger og dører. Burettslaget har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. 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 leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten

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

Leilegheita vert seld som dødsbo. Det er ikkje utlevert informasjon til underteikna frå personar med kjennskap til eigedomen.

Derav kan det vera feil og manglar ved eigedomen som underteikna ikkje kunne kjenna til ved normal undersøking.

Dette må takast med i betraktningen ved kjøp av denne eigedomen.

UTVENDIG:

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

Burettslaget har ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar, derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i burettslaget for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

INNVENDIG

- Ingen større hindringar 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 kontrollera utover informasjon frå synfaringa. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

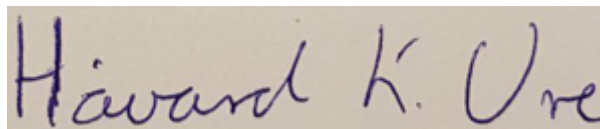
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

21/10/2024



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt betong i tak og tapet på vegg.

Det er registrert ein del skader som fylgje av elde og slitasje på overflater.

Tapet har løysna frå vegg, særleg i overgang frå vegg til golv.

Tapet fungerer som tettesjikt, og det er derav særst viktig at den er i orden.

Ventilasjon:

Avtrekk frå ventil i vegg. Avtrekk er kopla på felles ventilasjonsanlegg i burettslaget. Underteikna er ikkje kjent med tilstand på ventilasjonsanlegg.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt renovering av overflate vegg. Det er tatt utgangspunkt i standard materialval.

Meirkostnadar mtp. evt. renovering av røyr og elektro må reknast med.

Bilete syner tapet på vegg, som har løysna frå vegg.



TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på golv.

Belegg er truleg frå byggeår.

Det er registret større feil og manglar ved sluk og elles i området ved dusj. Belegget har løysna frå underlaget og ved sluk er det ikkje lagt under klemring, som gjer at fuktigheit kan trekke under belegg. (Sjå punkt 1.1.3 for utgreiing)

Det er og registrert hull i belegg, som gjer at belegg er utett. Belegg fungerer som tettsjikt.

Avvika som er registrert kjem av elde, slitasje og manglande vedlikehald. Meirskader som fylgje av feil og manglar på belegg kan ikkje utelukkast.

Fall på golv i våtrom var ikkje eit krav i 1977. Underteikna har alikevill målt fall på golv.

Det er registret generelt flatt golv på badet. Lokalt fall ved sluk. Det er registrert oppkant ved dørterskel. Dusjveggar er tett mot golv, som hindrar lekkasjevattn frå vask å renne mot sluk.

Fall på golv tilfredsstillar ikkje dagens krav til fall på golv. Tilsjå at fall på golv vert riktig ved eventuell renovering av bad. Dette for å unngå at eventuelt bruks- eller lekkasjevattn renn mot dør og tilstøytande rom.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt renovering av overflate golv. Det er tatt utgangspunkt i standard materialval.

Meirkostnader mtp. evt. renovering av røyr og elektro må reknast med.

Bilete syner hull i sveis i hjørne på belegg.



TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra truleg byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtrom med belegg på golv og tapet på vegg som fungerer som tettesjikt.

Ved kontroll av våtrom er det registrert mykje slitasje på overflater, særleg i området ved dusjsone.

Sluk er montert i golv og belegg er bretta ned i sluk. Det er ikkje montert klemring på sluk.

Belegg som er bretta ned i sluk ligg laust. Dette gjer at det er fri vandring for fukt mellom belegg og betong under golv.

Dette gjer at det er stor fare for fuktskader. Kjem det fukt under belegg har det fri ferdsel til tilstøytande rom.

Det er og registrert hull og generell slitasje på belegg elles.

Tapet på vegg har sprekker, løysna frå underlaget og generell elde og slitasje er registrert.

Sluk, tettesjikt/membran er vurdert til TG3 med bakgrunn i større feil og manglar på tettesjikt og sluk.

Feil og manglar som er registrert utgjer stor fare for fuktskader og ei renovering bør gjennomførast før vidare bruk.

Det er ikkje gjennomført hullboring. Grunnlag for dette er at det er registrert avvik med sannsynlighet for fuktskade på annan måte. Tilstanden på belegg og tapet utgjer fare for at det kan vera fukt i konstruksjonen. Å gjennomføra ei hullboring på eit bestemt område kan vera missvisande, då fukten kan ha spreia seg til andre områder.

Det er gjennomført overflatesøk med fuktmålar på utsatte stader. Det vart ikkje registret forhøga verdiar.

Merknader: Takstmannens prisvurdering må sjåast i samanheng med takstmannens prisvurdering i punkt 1.1.1 og 1.1.2. Ei totalrenovering av bad må reknast med. Det er tatt utgangspunkt i standard materialval. Meirkostnader mtp. røyr og elektro og andre val av materialar må takast med i betraktningen.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med overflater frå byggeår.

Malt betong i tak og tapet på veggjar.

Overflater er slitte og ber preg av generell elde og slitasje.

Tapet på overflate vegg fungerer som tettesjikt.

Vaskerom bør ikkje samanliknast med bad mtp. at det ikkje er montert dusj på vaskerom.

Merknader:

©insti.no

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Overflate gulv er frå byggeår.

Belegg på overflate.

Det er registrert generell elde og slitasje. Mindre skader er også registrert.

Belegg fungerer som tettesjikt og det er viktig at den er tett ved ein eventuell vannsøl på golv.

Slitasje og elde kan gjera at det oppstår hakk, slitasje i skøyte, porøse sveisar ol.

Dette utgjør ein potensiell fare for lekkasje ved mykje vatn på golv.

Fall på golv i våtrom var ikkje eit krav i 1977. Underteikna har alikevill målt fall på golv.

Det er registrert motfall frå dør og eit stykke mot sluk. Lokalt fall ved sluk. Det er registrert oppkant ved dørterskel.

Fall på golv tilfredsstillar ikkje dagens krav til fall på golv. Tilsjå at fall på golv vert riktig ved eventuell renovering av bad. Dette for å unngå at eventuelt bruks- eller lekkasjevatn renn mot dør og tilstøytande rom.

Merknader:**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Tapet på vegg og golvbelegg på golv som tettesjikt.

Som beskrevet i punkt 1.1.1 og 1.1.2 er det registrert generell elde og slitasje samt mindre skader og bruksmerker.

Underteikna vurderer tettesjikt til TG2 med bakgrunn i alder og slitasje.

Sluk er noko tilsmussa av groing og støv, men framstår i grei stand.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom.

Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll og måling med eigna utstyr.

Ved endring i bruk av vaskerom kan det verta større fuktpåkjenningar i rom, som utgjør fare for fuktskader i konstruksjon bak tettesjikt. Dette må takst omsyn til og eventuelt nytt tettesjikt må vurderast.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 3** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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.

Kjøkken frå byggeår.

Sletter frontar med laminat benkeplate. Stålvask med avrenningsfelt og to kummar.

Fliser er montert på vegg mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet er bygd i ei tid der det ikkje var krav om automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Komfyrvakt er ettermontert.

På generelt grunnlag er det anbefalt å montera automatisk lekkasjestopp under vask og oppvaskmaskin.

Over komfyr er det montert ventilator.

Underteikna er ikkje kjent med typen ventilator og om det er kolfilter. Det er ikkje trekt røyr frå ventilator til friluft. Avtrekk til felles ventilasjonsanlegg over ventilator. Steikeos, feitt og smuss vert blåst ut i skap over komfyr. Dette kan skape dårleg klima. Anbefalar å utføra ei anna løysing på ventilator.

Underteikna har ikkje kjennskap til type ventilator. Om det faktisk er kolfilter, er underteikna ikkje kjent med.

Med bakgrunn i manglande kunnskap om ventilator vurderar underteikna ventilator til å vera mangelfull. Dette gjer grunnlag for TG3.

Elles frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Underteikna er ikkje kjent med om kvitevarer følger med ved salg.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt å montera røyr for avtrekk til friluft.

3. Andre Rom

TG 2 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.

Ved normal gange og visuell kontroll er det registrert retningsavvik og ujamnheit på golv.

Det er registrert generelt ein del slitasje på overflater i andre rom.

Sprekker i gips er registrert fleire stader.

Overflater er frå byggeår.

Overflater vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje.

Overflater kan med fordel oppgraderast til dagens standard.

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.

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

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

Vindauger mot nord er 3-lags og er frå 1997. Vindauger mot sør er 2-lags og er frå 2004.

Vindauger framstår i den stand ein kan forventast med bakgrunn i alder.

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

Elles er det ikkje registrert punkterte vindauger ol. Gjer merksam på at punkterte vindauger kan vera vanskeleg å sjå, så det kan ikkje utelukkast heilt.

Utsifting av vindauger og ytterdører ligg under burettslaget si vedlikehaldsplikt.

Ytterdør:

Formpressa isolert dør.

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

Terrassedør med 2-lags isolerglas.

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

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Sørvendt balkong på ca. 14 kvm der ca. 9kvm er overbygd.

Balkong er oppført med konstruksjon av betong som er tekka med sarnafil som tetting før terrassebord som dekke. Tettesjikt er ikkje mogleg å kontrollera då det er dekket av terrassebord. Fall på golve er heller ikkje mogleg å kontrollera.

Balkongen er inntrukket i leilegheita under. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera isolasjon og lufting av konstruksjonen. Dette vert sett på som ein risikokonstruksjon mtp. kondens.
Dette gjeld og balkong over aktuell leilegheit. Balkongen strekker seg inn i leilegheita, over soverom og stova. Det vart ikkje registrert teikn til fukt på synfaringdagen.

Generelt er det ikkje mogleg å kontrollera konstruksjon, tetting mm. Utover normalt vedlikehald har burettslaget ansvar for balkong.

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.

Rekkverk på veranda er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde og klatresikring. 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 20mm.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen 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.

Vannrør:

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

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

Hovudstoppekran er lokalisert bak luke på toalett. Ingen bemerkningar på stoppekran.

Røyrene kan fungera i fleire år, 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 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 vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1993

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsberedar.

194 liter kapasitet med 2KW effekt.

Varmtvannsberedar er plassert på vaskerom. Sluk i rom for lekkasjesikring.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringdagen.

Alder på VVB er lagt til grunn for val av tilstandsgrad.

VVB er overstige anbefalt brukstid på 20år.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leilegheita er tilkople felles ventilasjonsanlegg for bygningen. Underteikna har ikkje kunnskap eller moglegheit til å kontrollera ventilasjonsanlegget.

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

Naturleg ventilasjon på soverom.

Ventilar i vindauger for tilførsel av friskluft.

På generelt grunnlag anbefalar underteikna å reinska ventilar for smuss og støv. Det kan også vera ein fordel å kontrollera røyrrer for smuss og feitt mtp. avtrekksventil som er montert over komfyr på kjøkken. Sjå punkt 2.1 for utgreiing om ventilator på kjøkken.

Naturleg avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vindauger. Løysingen fungerer, men det bemerkast at ventilasjonen er enklare enn dei løysingar som anbefalast i dag. Det er av den grunn vanskeligare å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Bustaden er oppført i ei tid der krav til ventilasjon ikkje var like omfattande og streng som den er pr. dd. Eldre bygg med eldre vindauger har også ofte ventilar i vindauger, som kan med fordel brukast for tilførsel av frisk luft. Det skal opplysast om at ved ein eventuell utskifting/forbetring av vindauger samt vindtetting av konstruksjonen, vil naturlege ventileringar/luftlekkasjar i konstruksjonen ikkje fungera som den gjer no. Dette må takast omsyn til.

Underteikna vurderer ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at vanlege friskluftventilar og spalteventilar ikkje er tilstrekkelig for å få ei god luftsirkulasjon. Sjå på alternativ for god luftutskifting. Det er spesielt viktig på bad, der det oppstår ein del fukt.

Sjå på alternativ for god utveksling av luft i bustaden.

For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørrblad og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

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 er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse innafor elektrofaget.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar og anbefalar sterkt å gjennomføra ein kontroll. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Det er registrert skader på bryter, stikk og andre elektroinstallasjonar. Lause leidningar er og registrert.

Sikringsskap er plassert i oppgang like utafør dør inn til leilegheita.

Automatsikringar i sikringsskap. Truleg er sikringar skifte etter byggeår.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er også registrert skader i overflate.

Konsekvens kan vera fuktskader i materialar bak tettesjikt ved eventuelt vannsøl ol.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er og registrert nokre bruksmerker, hakk ol.

Grunna elde, slitasje og skader på tettesjikt utgjør dette ein fare for vannskader ved eventuell lekkasje frå utstyr på vaskerom.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunna alder, slitasje, skader og bruksmerker.

Konsekvens ved slitasje og skader i tettesjikt kan vera lekkasje som igjen utgjør fare for fuktskader i konstruksjon bak tettesjikt.

3.1 Andre rom

Overflater vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje.

Overflater kan med fordel oppgraderast til dagens standard.

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.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong er vurdert til TG2 med bakgrunn i usikre faktorar som tettesjikt, konstruksjon ol. som ikkje er mogleg å kontrollera. Balkongen vert sett på som ein risikokonstruksjon mtp. at den er trekt inn over leilegheita under. Ved feil og mangel på tettesjikt kan fuktskader vera ein konsekvens.

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.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 då VVB er overstige anbefalt brukstid på 20år.

Konsekvens kan vera feil/lekkasje frå pakkboks, lekkasje frå ventilar ol. Dette kan skje med bakgrunn i alder og slitasje.

6.3 Ventilasjon

Underteikna vurderer ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at vanlege friskluftventilar og spalteventilar ikkje er tilstrekkelig for å få ei god luftsirkulasjon. Sjå på alternativ for god luftutskifting. Det er spesielt viktig på bad, der det oppstår ein del fukt.

Sjå på alternativ for god utveksling av luft i bustaden.

For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbord og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Overflate vegg er vurdert til TG3 grunna skader på tapet.

Det er registrert ein del skader som fylgje av elde og slitasje på overflater. Tapet har løysna frå vegg, særleg i overgang frå vegg til golv. Tapet fungerer som tettesjikt, og det er derav særst viktig at den er i orden.

Sjå punkt 1.1.3 for utgreiing.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.1.2 Bad Overflate gulv

Golv er vurder til TG3 grunna skader og feil og manglar på belegget som fylgje av elde, slitasje og manglande vedlikehald. Feil montering av belegg i sluk, hull i belegg og generell slitasje er registrert.

Sjå punkt 1.1.3 for utgreiing.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk, tettesjikt og membran er vurdert til TG3 med bakgrunn i større feil og manglar på tettesjikt og sluk.

Feil og manglar som er registrert utgjør stor fare for fuktskader og ei renovering bør gjennomførast før vidare bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

2.1 Kjøkken Kjøkken

Over komfyr er det montert ventilator.

Underteikna er ikkje kjent med typen ventilator og om det er kolfilter. Det er ikkje trekt røyr frå ventilator til friluft. Avtrekk til felles ventilasjonsanlegg over ventilator. Steikeos, feitt og smuss vert blåst ut i skap over komfyr. Dette kan skape dårleg klima. Anbefalar å utføra ei anna løysing på ventilator.

Underteikna har ikkje kjennskap til type ventilator. Om det faktisk er kolfilter, er underteikna ikkje kjent med.

Med bakgrunn i manglande kunnskap om ventilator vurderer underteikna ventilator til å vera mangelfull. Dette gjer grunnlag for TG3.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-