

Tilstandsrapport - NS 3600

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr: 42 Bnr: 66



Bygningssakkyndig

Bjørnar Helland

Rapport kode: 293612

Opprettet: 22.04.2025

Utskrift: 08.05.2025

VERDIBYGG^{AS}
TAKST OG BYGGTEKNISK RÅDGIVING

Verdibbygg AS

Foretaksnr.: 923403078

Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss

E-post: Bjornar@verdibbygg.com

Telefon: 97753265



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Bjørnar Helland

Bygningsansvarlig

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhørende godkjenninger.

Bjørnar sine tenester omfattar alt frå verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse og boligsalsrapport, byggjelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggtokniske tenester. Bjørnar har brei erfaring frå byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggjeleiing.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

OM RAPPORTEN:

Rapporten er bygd opp etter Forskrift til Avhendingslova, relevante punkt i NS 3600 og BMTF (Byggmesternes takseringsforbund) sitt faglege rammeverk for tilstandsanalyse ved sal av bustad. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten erstatter ikkje kjøparens undersøkingsplikt eller seljarens opplysningsplikt ihht. lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen vert utført ved grundige visuelle observasjonar kombinert med undersøkingar, målingar, bruk av eigna instrument og registreringar. Dersom det er mistanke om høgt fuktnivå i veggjar mot våtrom, eller i rom under terreng, kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som til dømes boring av hol i veggjar. Det kan bli gjort inngrep i vegg eller etasjeskiljarar ved bad og i rom under terreng for å undersøkje fukt ved mistanke om alvorlege avvik. Alle bygningsdeler vert undersøkte, med stor vekt på dei områda som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkt. Sjølv om takstmannen sine analysar er svært grundige, kan det førekome skjulte feil og manglar.

For bustader er referansenivået for dei ulike bygningsdelene gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil seie utan skadar og fagmessig riktig utført, i samsvar med gjeldande lov og forskrift for den aktuelle bustaden, med mindre tillegg seier noko anna. Generelt er referansenivået byggjeforskriftene som var gjeldande då bygningen eller bygningsdelen vart omsøkt.

PRISOVERSLAG VED TG3:

Kostnadsoverslaget omfattar utbetring utan standardauke. Meirskadar som ikkje vart oppdaga under befaringa, er ikkje inkluderte, og ekstra utgifter kan forekoma.

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. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheit og skeivheit i etasjeskille. Det er og registrert knirk i golv.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

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

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 i denne tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller 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.

Forutsetninger

Enkelte opplysningar om eigedomen er basert på muntlege opplysningar frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. Den bygningssakkyndige er ikkje ansvarleg for uriktige opplysningar gitt av heimelshavar/rekvirent. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om eigedomen vera opp til han, og her kan det avvika frå eigedomen sine faktiske forhold. Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil og manglar. Det er selgars plikt å framlegge all kunnskap om bustaden som er relevant ref. § 3-7 og 3-8 i lov om avhending av fast eigedom.

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

EIGEDOMEN VERT SOLGT MED FULLMAKT.

Rekvirent har liten eller ingen kjennskap til eigedomen. Dette kan ha betydning i forhold til tilstandsgrader då underteikna ikkje får utdelt informasjon kring konstruksjonen, slik ein vanlegvis gjer ved ein byggteknisk analyse.

Oppsummering av bygningens tilstand

Einebustad med utleigedel

TG 0 2 stk

Bad - Bad leilegheit

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - Dusjrom i øverste etg

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 16 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad - Bad leilegheit

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Vaskerom

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Kjøkken - Kjøkken leilegheit

Overflater - Himling

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Vegger

Statikk (ved innredet loft)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Bad - Dusjrom i øverste etg

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Himling
Avtrekk

TG 2
38 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter
Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Bad leilegheit

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Kjøkken leilegheit

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Løft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Konstruksjonsoppbygging

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Dusjrom i øverste etg

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

TG 3
6 stk**Drenering**

Drenering og fuktsikring

250 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

15 000,-

Bad - Bad leilegheit

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

150 000,-

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

10 000,-

Kjøkken - Kjøkken leilegheit

Avtrekk

20 000,-

Løft (innredet og uinnredet)

Overflater - Himling

12 000,-

Estimerte kostnader på TG3**457 000,-**

TG IU
1 stk**Yttertak**

Skorsteiner over tak

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rapporten er basert på visuell befarings, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon fra 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, inneklimate, 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.

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

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Anne Marte Nygaard
Audun Nygaard
Marie Nygaard Ringøen

Rekvirert dato: 16.04.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sivleveggen 97, 5704 Voss

Kommunnr: 4621

Kommune: Voss

Gnr

Bnr

42

66

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Turid Nygaard

Kommentar til matrikelopplysninger

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

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlegrettslige pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågående byggesaker, endringar i reguleringsplan som berører den aktuelle eiegen eller andre ytre påverknader. anbefalar ein eventuelt ny eigar å sette seg inn i matrikkelen før eit eigarskifte.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Kommentar til dokumentkontroll

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning.

Eiegen og konstruksjonar eg ikkje kontrollert opp mot kommuneplan/reguleringsplan.

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Protimeter MMS2	Fuktmåler
Hilti PMC 36	Kombinert punkt- og streklaser
Hilti SFC 22-A	Drill
Hilti PD-E	Avstandsmåler
Diverse håndverktøy	Meterstokk, ventilblad, leatherman

Kommentar til utstyrskontroll

Det er nytta måleinstrument som ikkje er kalibrerte ved gjennomføring av undersøkingane. Dette kan påverke nøyaktigheita i resultata, og funna bør derfor tolkast med atterhald.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	797
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Vossakart.no

Tomtebeskrivelse

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot sør. Områda ruadt

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot sør. Områda rundt er i hovudsak bestående av andre bustader og skog- og landbruksareal. Uteområda er ustelte på befaringsdagen, men har potensial. Asfaltert innkøyrsl.

Bygninger på eiendommen

Einebustad

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1974	2015	Tre nye vindauger i øverste etasje. Deler av kledning i gavl mot vest er fornya (bilde).
	ca. 2015	Badekar erstatta med dusj i øverste etasje. Nye baderomsplater på deler av bad. Nytt lys.
	ca. 2002	Skrusikringer vart erstatta med automatsikringer. Eit nytt toalett.
	ca. 2005	Støttemur i hage.



Gavl mot vest.



Fasade mot sør og vest. Asfaltert innkjørsel til garasje i kjeller.

Kommentar til bygning

Fundament og grunnmur i betong. Veggjar som ikkje er inntilfylte av massar er oppført i lett bindingsvirke med ein kombinasjon av ståande og liggande trekledning. Asfaltplater er montert på kald side av veggliiv. Desse fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Vindauger med to-lags isolerglass frå byggeår (tre vindauger med prod.år 2015 i øverste etasje). Bjelkelag for veranda mot sør er ført ut forbi veggliiv og dannar grunnlag for veranda. Denne byggemetoden krev ingen form for dragar eller søyler i front. Resterande del av veranda er oppført med kantblejke langs veggliiv. Dette bjelkelaget kviler på dragar som er understøtta av søyler i front.

Taket er av typen saltak tekka med betongstein. Takrenner i aluminium fører regnvatn til terreng.

Anbefalar ein eventuell kjøpar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. 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. Slike avvik vert rekna som normalt.

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 si beskriving.

Uthus

Byggeår

Ukjent



Gavl mot vest.



Misfargar.

Kommentar til bygning

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

Veggar er oppført i ein kombinasjon av Lecablokker og lett bindingsvirke. Liggande trekledning. Bakerste del av uthuset ligg opent mot berg. Taket er av typen saltak tekka med trebord. Takrenna av treverk og kjetting fører regnvatn til terreng. Deler av konstruksjonen er innreia.

Innvendig er konstruksjonen nytta som lager for diverse utstyr. Det er utført visuell inspeksjon frå døropning. Avvik utover set som er nevnt kan forekoma.

Misfargar i innvendige overflater tyder på manglande ventilasjon eller lekkasje. Tilsig av fukt langs berg på nordsida av konstruksjonen. Vedlikeholdsmangel. Utgifter til utbetring og vedlikehald må forventast.

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 si beskriving.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Einebustad med utleigedel

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller	34		34
1. etg	58	58	
2. etg	86	70	16
3. etg	66	66	
Sum:	244	194	50

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller		Garasje: 34 m ² .
1. etg	Leilegheit: 24 m ² (bad: 1,8 m ² , stova/kjøkken: 21,8 m ²), Vindfang: 2,4 m ² . Gangareal (inkl. tropp): 8,2 m ² . Stova: 15,6 m ² . Bad: 3,3 m ² .	
2. etg	Vaskerom: 8,3 m ² . Kjøkken: 8,4 m ² . Gangareal (inkl. tropp): 9,7 m ² . Stova: 38,5 m ² .	Kjølerom: 2 m ² . Bod: 1,6 m ² . Bod: 11,6 m ² .
3. etg	Soverom over vaskerom: 12,2 m ² . Soverom over bod: 8,7 m ² . Soverom over kjøkken: 13,1 m ² . Dusjrom: 4,7 m ² . Toalettrom: 1,2 m ² . Gangareal (inkl. tropp): 10,9 m ² . Loftstova: 15,5 m ² .	

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Uthus	10		10

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Uthus		U-innreia del: 2,8 m ² . Innreia del: 6,8 m ² .

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Einebustad med utleigedel	244	194	50
Uthus	10		10
Sum:	254	194	60

Kommentar til arealopplysninger

Huset er oppført med halvetasjar. 1. etasje består av fyrste og andre halvetasje, 2. etasje består av tredje og fjerde halvetasje, og 3. etasje består av femte og sjette halvetasje.

Areal er målt med laser. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling er nytta som grunnlag for arealberekninga.

I beskrivinga til P-rom og S-rom, (romfordeling) 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 være i strid med byggtেকnisk forskrift og manglande godkjenning fra kommunen. Det same gjeld for andre bygningar på eigedomen.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Einebustad med utleigedel

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		34	
1. etg	58		13
2. etg	86		63
3 etg	66		
Sum:	210	34	76
Sum BRA:	244		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Garasje: 34 m ² .
1. etg	BRA-i: Leilegheit: 24 m ² (bad: 1, 8 m ² , stova/kjøkken: 21, 8 m ²), Vindfang: 2, 4 m ² . Gangareal (inkl. tropp): 8, 2 m ² . Stova: 15, 6 m ² . Bad: 3, 3 m ² . TBA: Tropp og overbygg inngangsparti: 13 m ² . 7 m ² av arealet er overbygd med tak.
2. etg	BRA-i: Vaskerom: 8, 3 m ² . Kjøkken: 8, 4 m ² . Gangareal (inkl. tropp): 9, 7 m ² . Stova: 38, 5 m ² . Kjølerom: 2 m ² . Bod: 1, 6 m ² . Bod: 11, 6 m ² . TBA: Veranda og terrasser: 63 m ² . 13 m ² av arealet består av skifer mot mark. 12, 5 m ² av arealet er overbygd med tak (7, 5 m ² utanfor stova, og 5 m ² utanfor vaskerom.
3 etg	BRA-i: Soverom over vaskerom: 12, 2 m ² . Soverom over bod: 8, 7 m ² . Soverom over kjøkken: 13, 1 m ² . Dusjrom: 4, 7 m ² . Toalettrom: 1, 2 m ² . Gangareal (inkl. tropp): 10, 9 m ² . Loftstova: 15, 5 m ² .

Kommentar til arealopplysninger

Huset er oppført med halvetasjar. 1. etasje består av fyrste og andre halvetasje, 2. etasje består av tredje og fjerde halvetasje, og 3. etasje består av femte og sjette halvetasje.

BRA-i 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.

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

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

Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar er observert. Mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

- Takhøgde i garasje er målt til 2,22 meter.

- Takhøgde i 1. etg er målt til 2,33 meter.

- Takhøgde i 2. etg er målt til 2,37 meter. Del av stova har full takhøgde til skråhimling. Takhøgde her er målt frå 2,78 - 4,36 meter.

- Takhøgd i 3. etg er målt frå 1,85 - 2,38 meter (litt skråhimling på enkelte rom).

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.

Bygningsbeskrivelse

Einebustad med utleigedel

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utførte for å leie vekk overflatevatn. Fallet ut frå bygningen bør vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Årsak / Konsekvens:

Manglande fallforhold rundt deler av konstruksjonen. Auka fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med punkt som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering.

Anbefalt tiltak:

Gradering av terrenget. Juster terrenget rundt byggverket slik at det har ein helning på minimum 1:50 (2 cm per meter) vekk frå konstruksjonen. Grøfter og dreneringsrør kan begrensa mengden overflatevatn.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjend. Det er lite informasjon kring grunnforhold i kommunekartet til Voss herad. Berg er framme i dagen fleire plassar på eigedomen, og det er difor nærliggande å tru at grunnforholda er stabile. Marktrykk frå skrått terreng er observert.

TG 2

Fundamenter

Fundament ligg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon.

Årsak / Konsekvens:

Sig i søylepunkt for veranda. Sprekker i fliser i gang 1. etg.

Anbefalt tiltak:

Søylepunkt for veranda før rettast opp/erstattast med nye. Jordmassar i bakkant av søylepunkt bør erstattast med drenerande massar for å minimere jordtrykket. Sprekker i gang bør haldast under oppsikt. Utgifter kan forekoma.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur er truleg oppført i plasstøpt betong. Store deler av grunnmur er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Avvik er som venta ift. alder.

Årsak / Konsekvens:

Mindre riss er registrert. Punktet må sjåast i samanheng med fundament.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik**TG 3****Drenering og fuktsikring**

Drenering ligg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Alder, inv. tilstand og oppbyggingsmetode vert nytta som grunnlag for val av tilstandsgrad. Konstruksjonen er plassert i skrånande terreng. Her er det alltid utsett for fuktigheit då vatn frå nordsida vert ført inn mot bygningskroppen. God drenering er viktig for å unngå fuktinnsig.

Grunnmursplast er registrert på del av grunnmur som er under.

Årsak / Konsekvens:

Dreneringa frå byggeår har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Fuktutslag inne i konstruksjonen tyder på fuktinntrenging.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å grava opp rundt bygningskroppen for kontroll av grunnmur, og etablering av grunnmursplast og utvendig isolasjon. Isolasjonen må førast heilt opp til topp av grunnmur for å unngå kondens inv. på kalde dagar, og dagar med væromslag. Før nye drenerande massar vert fylt mot grunnmur vert det anbefalt fiberduk i overgang drenerande massar og ureine massar. Murpuss mot isolasjon. Takrennedeløp må førast ned i nye drensleidningar for å føra vatnet vekk frå bygningskroppen. Deler av grunnmur er overbygd av etasjen over. På slike områder vil ein ikkje koma til for å utbetra avvik.

Estimert kostnad:**250 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Utfordrande tilkomst for gravemaskin og transport av byggevarer. Estimert tek kun utgangspunkt i grunnmursplat og drenering. Arbeid utover det vil koma i tillegg.

Levetider

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen er innebygd eller tildekket av andre overflater, noko som gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Lett bindingsvirke med asfaltplater på kald side.

Årsak / Konsekvens:

Mindre opningar inn i konstruksjonen er observert.

Anbefalt tiltak:

Tetting av opningar for å unngå vassinntrenging.

TG 2

Kledning

Kombinasjon av liggande og ståande trekledning på utvendig fasade.

Årsak / Konsekvens:

Sprekker i kledning. Vedlikeholdsmangel.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og utskifting av svekka material.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

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

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass frå byggeår. Tre vindauger i øverste etasje er frå 2015. Terrassedør på vaskerom er frå 2011.

Årsak / Konsekvens:

Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Opningar inn i konstruksjonen har ført til fuktskjolder på terrassedør i stova.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehald. Ny overflatebehandling, smøring av hengsler og justering. Utskifting av enkelte vindauger og dører kan vurderast. Det skal og

nemnast at harde/morkne pakningar ikkje tettar like godt som før. Det bør monterast beslag i under- og overkant av utvendige karmar.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bjelkelag for veranda mot sør er ført ut forbi veggliv og danner grunnlag for veranda. Denne byggemetoden krev ingen form for dragar eller søyler i front. Resterande del av veranda er oppført med kantbjelke langs veggliv. Dette bjelkelaget kviler på dragar som er understøtta av søyler i front. Markterrassar elles.

Årsak / Konsekvens:

Sig i veranda og terrasser. Marktrykk mot søylepunkt og terrasse. Vedlikeholdsmangel. Rivningsklar terrasse på nord-aust sida av konstruksjonen (bilde).

Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm) og utforming (liggende lysopningar på over 2 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avvik som omhandlar rekkverkshøgde har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Rekkverk manglar på enkelte områder. Manglande beslag/tetting i overgang mellom terrassebord og vegg. Mangelen kan føra til ei forkorta levetid på kledning i u-impregnerert material.

Anbefalt tiltak:

Terrasse mot nord-aust bør fjernast, og resterande veranda og terrasser bør utbetrast. Rekkverk bør monterast på områder som ligg meir en 0,5 meter over underliggende plan/terreng.

Bilder



Søyla ute av lodd syner at veranda og terrasse er påført marktrykk.



Rivningsklar terrasse på nord-aust sida av konstruksjonen.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Gjer merksam på punkt som omhandlar takkonstruksjon, yttertak, renner, nedløp, beslag og loft: Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og stige.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av typen saltak tekka med betongstein.

Årsak / Konsekvens:

Svank/svai/sig er observert på takflata. Svelling i himling i øverste etasje sundt pipeløp tyder på lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Nærare undersøkelse vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Ingen utslag ved fuktmåling rundt pipegjennomføring på befaringsdagen. Leckasjar kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan forekoma under andre årstider eller værforhold.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Av sikkerheitsmessige årsaker er taket kun besikta frå bakkeplan og stige. Avvik utover det som er nemt kan forekoma. Undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Saltak tekka med betongstein.

Årsak / Konsekvens:

Vedlikeholdsmangel. Mose/groing på takflata. Betongstein er slitt som følge av alder. Bygningsdelen har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Dette gjeld også for renner, nedløp og beslag.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og nærare undersøkelse vert anbefalt.

TG 2

Utstyr på tak

Snøfanger manglar på takflata. Betongstein har ein friksjonskoeffisient på 0,5. Dette gjev krav til snøfanger der takvinkel overstig 27 grader. Taket i dette tilfellet er ca. 30 grader. Stige for tilkonst til skorstein er ikkje montert på takflata.

Årsak / Konsekvens:

Snøfanger skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å få montert snøfangerar og stige på takflata.

TG IU

Skorsteiner over tak

Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Levetider

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Heile underetasjen er innreia med "finare" overflater en under og bakomliggende betong. Desse overflatene kan skjule missfargar o.l. i betongoverflatene. Dette vil i så fall ligga under avvik knytt til utvendig drenering og manglande luftsirkulasjon/ventilasjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Heiltre golv

Årsak / Konsekvens:

Misfargar langs veggjar mot terreng.

Anbefalt tiltak:

Syner til punktet som omhandlar konsrtruksjoner.

TG 1

Overflater - Vegger

Det er ikkje registrert avvik i himling som overgår normal bruksslitasje. Litt missfargar er observert på enkelte overflater.

TG 1

Overflater - Himling

Det er ikkje registrert avvik i himling som overgår normal bruksslitasje. Litt missfargar er observert på enkelte overflater.

TG 3

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Holboring er utført i nedre del av vegg ved tropp. Holet er tildekket av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Årsak / Konsekvens:

Forhøga verdier i området ved tropp og under belegg på toalettrom.

Anbefalt tiltak:

Forbetra ventilasjon og fornying av utvendig fuktsikring og drenering.

Estimert kostnad:

15 000,-

Kommentar til estimert kostnad:Installering av mekanisk avtrekk på bad.
Sjå punktet som omhandlar drenering for prisestimat for utvendig tettesjikt og drenering.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Rom for varig opphold har ein friskluftsventil ut til det fri.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikkje etablert luftespalter i eller under dørblad. Dette gjer at lufta ikkje får vandra fritt mellom rom.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å auka antallet friskluftsventilar for økt luftsirkulasjon. Det må og etablerast luftespalte i eller under dørbblad til fordel for forbetra luftveksling mellom romm. Soverom er som regel kaldare en opphaldsrom elles og har i tillegg økt luftfuktigheit som kjem av åndedrett gjennom natta. Her vil det derfor vera spesielt viktig med god ventilasjon.

Bilder

Fuktutslag ved tropp.



Fuktutslag under belegg på toalettrom.

Bad Bad leilegheit

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har våtromsbelegg på golv. Våtromstapet på vegg. Slettbehandla himling.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til 1:30 innanfor dusjens nedslagsfelt. Noko svakare på golvet elles med enkelte ujamnheiter. Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 5,5 cm høgdeforskjell. Fall er vurdert som tilfredstillande.

Årsak / Konsekvens:

Pløser i våtromsbelegget. Våtromsbelegget manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av bad vert anbefalt.

TG 2**Overflater - Vegger****Årsak / Konsekvens:**

Opne skøyter. Pløser. Manglande vedheft til underlaget.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av bad vert anbefalt.

TG 1**Overflater - Himling**

Bygningsdelen er som venta i forhold til alder. Litt misfargar.

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Våtromsbelegget er forankra til plast-sluk under slukets klemring.

Årsak / Konsekvens:

Vinylbelegg og våtromstapet er nytta som tettesjikt. Tettesjiktet er å sjå på som utdatert med tanke på alder/levetider. I tillegg er det registrert fleire punkteringar innanfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føra til fuktinnslag i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

Anbefalt tiltak:

Nytt tettesjikt må påreknast på grunn av alder/levetider. Ein økt bruk av badet vil truleg føra til fuktskadar i konstruksjonen. Dersom ein eventuell ny eigar ikkje har økonomisk kapasitet til ei oppgradering her må dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk som ei midlertidig løysing.

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Nytt våtromsbelegg og våtromstapet.

TG 1**Avløp og vannrør**

Enkel funksjonstest av vasstrykk og avrenning er utført.

Lekkasje under vask. Rekvirent opplyser at røyrleggar har utbetra avviket i etterkant av synfaring, og bygningsdelen er difor endra frå TG 3 til TG 1.

TG 2**Ventilasjon**

Naturleg ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

NS 3600 seier at ventilasjon i våtrom skal settast til tilstandsgrad 2 dersom det kun har naturleg ventilasjon. Dårleg inneklima/treg uttørking av vassdamp er ein konsekvens av manglande ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftespalte under dørblad.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vask.

Årsak / Konsekvens:

Svelling i skrog/hylle.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet er lite, og innredning er plassert innanfor rommets våtsoner. Skrog/hylle bør skiftast ut til eit meir fuktbestandig material.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

73 mm holtakingsprøve er utført frå tilstøytande rom (i skap). Holet vart bort i nærleiken av vask då dette er ein kritisk stad. Holet er tetta med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen. På grunn av alder og tilstand på tettesjikt kan lekkasjar oppstå ved ein hyppigare bruk av våtrommet.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bad Dusjrom i øverste etg

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har våtromsbelegg på golv. Panel, våtromstapet og baderomsplater på vegg. 60c60 himlingsplater.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til 1:50 innanfor dusjens nedslagsfelt. Golvet elles er vurdert til ca. 1:150 med enkelte ujamnheiter. Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 5,3 cm høgdeforskjell. Fall er vurdert som tilfredstillande. Det skal uansett nemnast at vatn renn utanfor dusjvegg ved funksjonstest.

Årsak / Konsekvens:

Pløser i våtromsbelegget. Våtromsbelegget manglar vedheft til underlaget i enkelte områder. Bular frå underliggende spikar i belegg.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av bad vert anbefalt.

TG 1**Overflater - Vegger**

Overflatene er som venta ift. alder.

TG 1**Overflater - Himling**

Bygningsdelen er som venta i forhold til alder.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i golv eller vegger)**

Våtromsbelegget er forankra til plast-sluk under slukets klemring.

Årsak / Konsekvens:

Tettesjiktet er å sjå på som utdatert med tanke på alder/levetider. I tillegg er det registrert fleire punkteringar innanfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føra til fuktinnsig i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk. Opningar i overgangar mellom baderomsplater, trepanel, våtromstapet og belegg.

Anbefalt tiltak:

Nytt tettesjikt må påreknast på grunn av alder/levetider. Ein økt bruk av dusjrommet kan føra til fuktskadar i konstruksjonen. Dersom ein eventuell ny eigar ikkje har økonomisk kapasitet til ei oppgradering her må dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk som ei midlertidig løysing.

TG 1**Avløp og vannrør**

Enkel funksjonstest av vasstrykk og avrenning er utført. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 2**Ventilasjon**

Naturleg ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

NS 3600 seier at ventilasjon i våtrom skal settast til tilstandsgrad 2 dersom det kun har naturleg ventilasjon. Dårleg inneklima/treg uttørrking av vassdamp er ein konsekvens av manglande ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftespalte under dørblad.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Bygningsdelen er som venta i forhold til alder. Litt fuktskjolder.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

73 mm holtakingsprøve er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i nærleiken av dusjsone då dette er ein kritisk stad. Holet er tetta med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen. På grunn av alder og tilstand på tettesjikt kan lekkasjar oppstå ved ein hyppigare bruk av våtrommet.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Våtromsbelegg på golv. Våtromstapet og maling på vegg. 60x60 himlingsplater.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til 1:140 i området rundt sluk. Frå eit parti på golv er det fall mot dører. Frå sluk til topp belegg ved dører er det målt 3 cm høgdeforskjel.

Årsak / Konsekvens:

Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet. Fargeforskjel på overflata. Lekasje til andre bygningsdeler er ein konsekvens av manglande fallforhold.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av vaskerom vert anbefalt.

TG 2**Overflater - Vegger****Årsak / Konsekvens:**

Opne skøyter. Pløser. Manglande vedheft til underlaget. Sår.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av vaskerom vert anbefalt.

TG 1**Overflater - Himling**

Bygningsdelen er som venta i forhold til alder. Litt misfargar. Enkelte skruehol.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Våtromsbelegget er forankra til plast-sluk under slukets klemring.

Årsak / Konsekvens:

Tettesjiktet er å sjå på som utdatert med tanke på alder/levetider. I tillegg er det registrert fleire punkteringar innanfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føra til fuktinnsig i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

Anbefalt tiltak:

Nytt tettesjikt må påreknast på grunn av alder/levetider. Vannsøl/lekkasjar i rommet kan føra til fuktskadar i konstruksjonen.

TG 1**Avløp og vannrør**

Enkel funksjonstest av vasstrykk og avrenning er utført.

Lekkasje frå kran til vaskemaskin. Rekvirent opplyser at røyrleggar har utbetra avviket i etterkant av synfaring, og bygningsdelen er difor endra frå TG 3 til TG 1.

TG 2**Ventilasjon**

Naturleg ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

NS 3600 seier at ventilasjon i våtrom skal settast til tilstandsgrad 2 dersom det kun har naturleg ventilasjon. Dårleg inneklimate/treg uttørking av vassdamp er ein konsekvens av manglande ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftespalte under dørbblad.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning.

Årsak / Konsekvens:

Litt svelling i skrog.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold/utskifting.

TG 3**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

73 mm holtakingsprøve er utført frå tilstøytande rom (bod). Holet vart bort i nærleiken av utslagsvask då dette er ein kritisk stad. Holet er tetta med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Årsak / Konsekvens:

Misfargar og råte er observert ved visuell kontroll i hull. Størrelsen på skadeomfanget er alvorleg og skuldast enten avvik knytt til tettesjiktet eller vatn- og avløpsinstallasjon.

Anbefalt tiltak:

Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Estimert kostnad:
10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Ca. estimat for utbetring av lokal punktlekkasje. Meirkostnader og avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder



Misfargar og råte inne i vegg.



Misfargar og råte inne i vegg.

Kjøkken Kjøkken leilegheit

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Enkelt kjøkken. Stålvask med avrenningsfelt og to kokeplater. Våtromstapet i nedre del av vegg mot laminat benkeplate. Kjøkkenet er gammalt og utdatert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Heiltre golv.

Årsak / Konsekvens:

Knirk. Normale bruksmerker.

Anbefalt tiltak:

Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uanset vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar. Om ny eigar vil utbetra knirken må golvet opnast opp for nærare kontroll.

TG 2

Overflater - Vegger

Våtromstapet og malte overflater i betong og sponplater.

Årsak / Konsekvens:

Belegget manglar vedheft til underlaget, og fleire områder har løysna. Riss i betong.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av vinylbelegg til kitchenboard-plater eller liknande.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflatene er som venta i forhold til alder.

TG 3**Avtrekk****Årsak / Konsekvens:**

Kjøkkenventilator manglar. Matos og vassdamp i lukka rom fører til fuktig og dårleg inneklime.

Anbefalt tiltak:

Installere kjøkkenventilator med avtrekk ut til det fri.

Estimert kostnad:

20 000,-

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har heiltre frontar og benkeplata. Fliser på vegg bak stålvaske med to kummar og avrenningsfelt. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt er montert.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Vinyl

Årsak / Konsekvens:

Knirk.

Anbefalt tiltak:

Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar. Om ny eigar vil utbetra knirken må golvet opnast opp for nærare kontroll.

TG 2**Overflater - Vegger**

Flis og malte overflater.

Årsak / Konsekvens:

Fug manglar i overgang mellom benkeplate og vegg. Benkeplater er ikkje forankra til skrog. Feitt på vegg bak komfyr.

Anbefalt tiltak:

Utbetring av nevnte avvik. Normalt vedlikehold.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflatene er som venta i forhold til alder. Litt misfarga.

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp til det fri. Komfyrvakt er montert.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Årstider og værforhold kan spela inn.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Overflater: Heiltre, teppe og belegg.

Årsak / Konsekvens:

Knirk og bruksmerker.

Anbefalt tiltak:

Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uanset vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar. Om ny eigar vil utbetra knirken må golvet opnast opp for nærare kontroll.

TG 1**Overflater - Vegger**

Tapetiserte og slettbehandla overflater. Panel. Overflatene er som venta i forhold til alder.

TG 3**Overflater - Himling**

60x60 himlingsplater. Panel.

Årsak / Konsekvens:

Kraftig svelling i overflata rundt pipegjennomføring.

Anbefalt tiltak:

Ny himling.

Estimert kostnad:

12 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Lokal utbetring. Nye plater med tilhøyrande listverk i skråhimling.

TG 2**Konstruksjonsoppbygging**

Rekvirent opplyser av loft vart innreia på samme tid som resten av konstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Svelling rundt pipegjennomføring gjer at bygningsdelen er definert som ein risiko-konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Nærare undersøkelse vert anbefalt.

TG 1**Statikk (ved innredet loft)**

Det er ikkje gjort endringar i konstruksjonens bæresystem.

TG 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Naturleg ballansert.

Årsak / Konsekvens:

Manglende ventilar og luftveksling mellom rom. 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 inneklimate er ein konsekvens av manglende ventilar, og luftveksling mellom rom.

Anbefalt tiltak:

Det bør etablerast luftespalter i eller under dørblad slik at luft kan vandra fritt mellom alle rom. Antallet ventilar må utvidast.

Bilder

Svelling rundt pipegjennomføring.



Svelling rundt ventil.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold: Stova og tilsvarende rom, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Ingen avvik registrert.

Dagslysflate

Soverom tilfredstiller ikkje kontrollpunktet rundt dagslysflate i NS 3600. Rom for varig opphold skal ha minst 10% dagslysflate i forhold til golvarealet i rommet.

Avvik er registrert ved:

- Dei to største soveromma i øverste etasje.
- Stova ved toalettrom i 1. etasje.
- Kjøkken og stova i leilegheit.

Takhøyde

Ingen avvik registrert.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Risikorapport frå Propcloud er nytta som grunnlag for vurderinga. Det er ikkje framlagt dokumentasjon utover det.

Det skal nemnast at det er kravtil radonmåling i bustadhus med utleigedel.

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

Årsak / Konsekvens:

Eigedomen er plassert i gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn.

Anbefalt tiltak:

Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Ved høge radonverdiar: Kontakt ein radonrådgivar for å få spesifikke råd og tiltak tilpassa din bustad.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Det er ikkje utført geologiske undersøkingar for utarbeidelse av denne rapporten. Risikorapport frå Propcloud er nytta som grunnlag.

Vurdering / Avvik**TG 2****Skredfare**

Skredfaresone.

Årsak / Konsekvens:

1000- og 5000 års skredfaresoner.

Eigaren av eigedom har ansvar for å sikre denne. På same måte har kommunen eit ansvar for sikring av sine område, og i nokre tilfelle blir sikringa og førebygginga eit samarbeid mellom grunneigar og kommunen.

Anbefalt tiltak:

Kontroller eigedomen for lause steinar og massar i bevegelse. Kritiske tidspunkt er ved store snø- og nedbørsmengder, og overgang mellom varme og kalde periodar. Kontroller eventuelle støttemurar for sig.

TG 2**Flomfare**

Flom og aktsoneitsområder.

Årsak / Konsekvens:

Risikorapporten syner at gro på vestsida av konstruksjonen kan gå utover sine breidder. Ca. halve huset er innanfor flomsona.

Anbefalt tiltak:

Utbetring av terrengforhold, drenering og grunnmurens tettesjikt.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Store deler av bygningsdelen er ikkje tilgjengelig for kontroll. Begrunnelse: Tekniske anlegg og VVS ligg skjult i konstruksjonen. Avvik utover det som er nemt kan forekoma. Annlegget er frå byggeår.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Det kan sjå ut til at vassinntak av typen pel (plast). Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via kobber-rør. Stoppekran er observert bak inspeksjonsluka ved tropp i 1. etasje. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen. Utvendig bakkekran er observert ved inngangsparti. Denne kranen er ikkje funksjonstesta. Informasjon rundt vatn frå Voss herad syner at eigedomen er tilkopla offentleg nett.

Enkel funksjonstest av stoppekran og vasstrykk er utført. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens:

Bygningsdelen har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.

Anbefalt tiltak:

På grunn av alder vert det anbefalt jamnleg kontroll av bygningsdelen.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar 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. Informasjon rundt avløp frå Voss herad syner at eigedomen er tilkopla offentleg nett.

Årsak / Konsekvens:

Bygningsdelen har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Inntørka fuktskjolder er observert i himling/kasse i bod andre etasje. Innkassinga skjuler truleg avløpsledning frå toalettrom og dusjerom i øverste etasje.

Anbefalt tiltak:

På grunn av alder vert det anbefalt jamnleg kontroll av bygningsdelen.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Ctc bereder på 249 liter og 3 kW effekt står plassert i bod i andre etasje. Prod. år: ukjent, men truleg frå byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennomverande rest-levetid.

Anbefalt tiltak:

På grunn av alder vert det anbefalt jamnleg kontroll av bygningsdelen.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturleg ventilasjon via veggventilar. Avtrekk over tak.

Årsak / Konsekvens:

Manglande ventilar og luftveksling mellom rom. 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 inneklima er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

Anbefalt tiltak:

Det bør etablerast luftespalter i eller under dørblad slik at luft kan vandra fritt mellom alle rom. Antallet ventilar må utvidast.

TG 1**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Luft-luft varmepumpe frå 2023 er installert i stova i andre etasje. Utedel er plassert på veranda.

Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta, og alder vert nytta som grunnlag for val av tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg**NS 3600 - Tillegg B****Beskrivelse**

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.

NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sjekklista under er utfylt av rekvirent. Rekvirent har lite kjennskap til korleis anlegget fungerer i dagleg bruk, og om det har vore avvik knytt til anlegget. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1974	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring er ikkje framlagt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2002	Opplyst
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	Laus kabel er observert på vaskerom. Enkelte lause stikkontakter og brytarar.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	U-tett kabelføing i sikringskap.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefalar ein utvida el-kontroll for anlegget. Kontrollen må utførast av autorisert foretak.

Vurdering / Avvik**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Rekvirent opplyser at anlegget er oppgradert i ca. 2002 med ny innmat i sikringskap. Ledningsnett, kontaktar og brytarar osv. er frå byggeår. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar og liknande.

Signatur

Signatur

Voss - 08.05.2025

Sted - Dato



BJØRNAR HELLAND