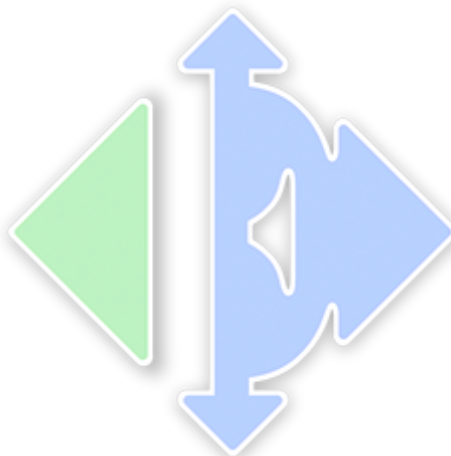


Einebustad med utleigedel
Sivlevegen 72
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 11/04/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
 BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Gunnar Dagfinn Grove
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	826 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1974 (opplyst)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.01.2025
Forutsetninger:	Snø fører til ein begrensa kontroll av utvendige overflater og bygningsdeler.
Oppdragsgiver:	Gunnar Dagfinn Grove
Tilstede under befaringen:	Gunnar Dagfinn Grove og Svanhild Johanne Grove
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot sør. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar. Uteområder er tildekkja av snø på befaringsdagen.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (moderat til låg) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.
- Aktsomheitsområder for skred, flom og steinsprang.

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundament, kjellergolv og grunnmur i betong/Leca. Ukjente isolasjonsmengder. Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsvirke. Asfaltplater er truleg nytta på kald side av veggdiv. Platene fungerer som vendsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Utvendig fasade består av ein kombinasjon av liggande og ståande trekledning. Vindauger med to-lags glass er montert i veggdiv (vindauge med enkelt glass i stova). Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med granulerte takpanner av stål. Stige for tilkomst til pipeløp er montert på takflata. Veranda er oppbygd med kantbjelke langs veggdiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av skråøyler som fører laster ned til grunnmur/terreng.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, innklimate, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**FORRUTSETNADER:**

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte. Det skal nemnast at det vart observert ein del sot og oska i pipeløpet på befaringsdagen. Videre undersøkelser vert anbefalt.
- Eigedomen er møblert. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen. Enkelte areal er nytta til lagring av utstyr, og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

OPPVARMING:

- Golv-varme i baderom og entre i 1. etasje.
- Vedfyring i utleigedel og 1. etasje.
- Luft-luft varmepumpe i hovudetasje.
- Panelovnar i enkelte rom.
- Stråleovnar i enkelte rom (minner om avstandskrav til brennbart materiell. Stråleovn i utleigedel står for nær dør når denne står open).

PREMISS:

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

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudd befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

- Planteikning for underetasjen stemmer ikkje med faktisk romminndeling. Soverom og toalettrom i bakkjeller er ikkje teikna inn.
- Inngangsparti og vaskerom i 1. etasje er eit tilbygg til hovudkonstruksjonen.
- Veranda og gapahuk er eit tilbygg til hovudkonstruksjonen.
- Tilbygg mot sør til fordel for større hovudsoverom, garderobe og overbygg over ytterdør i kjellarleilighet.
- Eit soverom i hovudetasjen er fjerna til fordel for større stova.
- Enkelte vindauger og dører er endra og flytta.
- Planteikning for 2. etasje er ikkje framlaht.

Søknadspliktige tiltak er ikkje byggemeldt.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett, laminat, flis og belegg på golv. Panel og huntonittplater på veggar. Huntonittpanel og himlingsplater i tak. Andre overflater er også registrert.

Store deler av overflatene er av eldre dato, men i god stand (ift. alder).

Heimelshavar opplyser at det er ny himling på soverom i 1. etasje etter ein lekkasje frå avløpslufting. Lekkasjen er utbetra.

Registrerte avvik:

- Manglande listverk i enkelte overgangar.
- Skeivheiter i overflater.
- Pløser, riper, hakk og sår er registrert i enkelte overflater.
- Enkelte overflater kan med fordel fornyast.
- Sprekker i flis framfor peis.

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

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

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

Formål med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser:

- Nye dusjdører i 1. etasje.
- Nytt toalett på vaskerom.
- Baderom er oppgraderte i 2009.
- Kjøkken i 1. etasje vart oppgradert i 2009.
- Kjøkken i leiligheita vart oppgradert i 2013.
- Luft-luft varmepumpe i hovudetasjen frå 2017.
- 2. etasje vart innreia i ein periode på fem år (frå 1975-1980).
- Etablert toalettrom i underetasjen. Utført i 2014.
- Deler av EL-anlegget vart rehabilitert/utvida i 2009 og 2014.
- Ny himling på eit soverom i 1. etasje etter lekkasje frå avløpslufting. Utbetra av autorisert foretak desember 2024.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Leilighet	67	0	0	6	60	7
Underetasje	30	17	0	0	21	26
1. etasje	116	0	0	75	116	0
2. etasje	35	0	0	0	35	0
SUM BYGNING	248	17	0	81	232	33
SUM BRA	265					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	34	0	0	0	34
SUM BYGNING	0	34	0	0	0	34
SUM BRA	34					

BRA-i:

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

Leiligheit:

- Soverom: 10,9 m².
- Stova/kjøkken: 31 m².
- Bod: 7 m².
- Vaskerom: 4,2 m².
- Bad: 2,4 m².
- Entre: 2 m².
- Gangareal: 5,8 m².

Underetasje:

- Soverom: 9,7 m².
- Bod (nytta til lagring av ved): 2,2 m².
- Bod (nytta til lagring av mat): 4,1 m².
- Toalettrom: 1 m².
- Gangareal: 10 m².

1. etasje:

- Hovudsoverom: 15,7 m².
- Soverom: 7,1 m².
- Stova: 42,3 m².
- Kjøkken: 10,1 m².
- Vaskerom: 7 m².
- Bad: 4,3 m².
- Tropperom: ca. 2 m².
- Gangareal: 8,5 m².

2. etasje:

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

- Soverom i gavl mot vest (over stova): 15,6 m².
- Soverom i gavl mot aust (oveg bad): 16,4 m².
- Resterande areal greier seg om gang og areal nytta for oppbevaring.

BRA-e:

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

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Rom med utvendig tilkomst (BRA-e):

- Bod under veranda: 15,7 m².
- Garasje: 34 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

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

Terrasse- og ballkongareal:

- Takoverbygd sørvendt terrasse utanfor leiligheit: 6 m². Arealet er overbygd.
- Terrasse ved inngangsparti for hovudetasjen: 20 m². 1,5 m² av arealet er overbygd med tak.
- Veranda: 55 m². 12 m² av arealet er overbygd med tak (gapahuk).

Deler med terrassebord er målt. Areal er unøyaktig, og avvik kan forekoma. Begrunnelse: Manglande oversikt på grunn av snø. Betongheller er medteke. Begrunnelse: Skjult under snø.

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

- Takhøgd i leiligheita er målt til 2,37 meter.
- Takhøgd i underetasje (bakkjellar) er målt til: 2,4 meter.
- Takhøgd i 1. etasje er målt til: 2,41 meter.
- Takhøgd i 2. etasje har skråhimling. Takhøgd er målt frå: 0 - 2,32 meter.

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

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

GARASJE / UTHUS:

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

Garasjen er i hovudsak oppført med golv og vegg i betong (veggar som ikkje er inntillfylte med massar er oppført i lett bindingsvirke). Taket er truleg tekka med profilerte stålplater. Taket på konstruksjonen strekker seg ut over bygningskroppen og dekker ca. 19 m² av utvendig areal som er belagt med asfalt og betongheller. Konstruksjonen er truleg frå 1986.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

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

11/04/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

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

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. På bakgrunn av byggeår og plassering et er nærliggande å tru at grunnforholda består av drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit.

Sprekk i grunnmur er observert i hjørne mot nord (mot garasje). Grunnmursplast (tettesjikt) og drenering har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.

Merknader:



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

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

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser. Trevirket er i ok stand men har ein del sprekker. Ny overflatebehandling vert anbefalt. Fuktig og sprukken ved bør erstattast med ny. Det er begrensa lufting i bakkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Enkelte pakningar er skada. Rennmerker i nedre del av takvindauger. Oppgradering vert anbefalt.

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

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, rekker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen. Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Heimelshavar opplyser at undertak er frå byggeår, og at taktekking er frå ca. 2006.

Inv. himling er kontrollert. Det er ikkje observert fuktskjolder eller missfargar i inv. himling. Dette kombinert med alder danner grunnlag for val av tilstandsgrad. Det er viktig at ein eventuell kjøpar er innforstått med risikoen for avvik som ikkje er synlige på befaringsdagen. Bygningsdelen ligg under snø. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningsdelen er ikkje tilgjengelig for kontroll.

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

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Fuktsjolder og missfarger er observert på loft utanfor kneveggar. Tilfeldig utvalte fuktskjolder og takgjennomføringer er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold vert anbefalt. Deler av ventilasjon og avløpslufting manglar kondensidasjon. Store deler av loftet er u-isolert. Luftesjikt manglar enkelte plassar mellom isolasjon og taktro.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG iu** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Tilstand er ikkje vurdert då bygningsdelen ligg under snø. Rennmerker er observert på mur i gapahuk.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad utleigedel****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft frå gang og vaskerom hindrer undertrykk ved uttørking av vassdamp.

Ny overflatebehandling vert anbefalt i himling. Svelling i skrog for servant. Kalk i fuger.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til 1:60 i området rundt sluk. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 2 cm høgdeforskjel.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug i overgang mellom golv og vegg mangler vedheft til underlaget i enkelte områder. Bom/hullrom under enkelte fliser.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (gang). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekkja med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Overgang mellom membran og sluk er ikkje tilfredstillande. Membran er lagt over slukets klemring, og ikkje under slik det skal. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp frå servant er ikkje tilfredstillande. Opning inn i vegg er registrert.

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

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

Ventilasjonskanal til bad er ikkje ei tilfredstillande løysing til ventilasjon. I tillegg mengler det tilluft til rom (for å oppnå god luftveksling). Sokkellist og fug mangler på baderomsplater.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til flatt. Siden det ikkje er fall på golv er det krav til membranoppkant ved dør. Det kan ikkje seiast med sikkerheit at denne er her, då den muligens ligg skjult. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er ikkje utført hullboring, då rommets vegger ligg mot betong eller anna våtrom. Trådløs fuktsøk er utført. Ingen forhøga verdier er registrert.

Tettesjikt er ok. i forhold til rommets faktiske bruk. Dersom dette var eit bad ville det fått TG 2. Begrunnelse: Baderomsplater er ikkje fuga, og sokkellist manglar.

Merknader:

7.3 Bad hovedetasje**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på golv og vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft i underkant av dørbblad hindrer undertrykk ved uttørking av vassdamp.

Avskalla fug mellom fliser, og opning i silikonfug i enkelte områder.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til 1:50 i området rundt sluk. Golvet elles har fall på ca 1:120. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 2,8 cm høgdeforskjell.

Avskalla fug og sprukken flis er observert. Litt missfargar.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekkja med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Morken membran er observert i sluk. Tettesjiktet har usikker forankring til sluk.

Merknader: Morken membran.**7.4 Vaskerom hovedetasje****TG 2** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Våtromsbelegg på golv og sokkel. Huntonittplater på vegg og 60x60 himlingsplater.

Ventilasjon: Klaffventil i himling. Tilluft under dørbblad hindrer undertrykk ved uttørking av vassdamp.

Ny overflatebehandling vert anbefalt i himling. Svelling og missfargar i veggplater (spesielt i nedre del av yttervegg under vask). Nye veggplater vert anbefalt.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til 1:100 med enkelte flate parti. Frå sluk til topp belegg ved dør er det målt ca. 10 cm høgdeforskjel.

Knirk og missfargar i golv.

Merknader:**TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1974

Det er ikkje utført hullboring, då rommets aktuelle vegger ligg ut mot det fri. Trådløs fuktsøk er utført. Ingen forhøga verdier er registrert.

Alder på tettesjiktet er 51 år, og er utdatert. Oppgradering vert anbefalt.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken utleigedel****TG 2** 8.1 Kjøkken utleigedel

Kjøkken fra 2013. Vanninstallasjon fra byggeår.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Kitchenboard-plater er montert på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Integrerte kvitevarer (bort sett frå kjøkeskap). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp til det fri. Det er ikkje installert oppvaskmaskin.

Tidlegare lekkasje har ført til svelling i kjøkkenskrog under vask. Komfyrvakt manglar.

Merknader:**8.2 Kjøkken hovudetasje****TG 1** 8.2 Kjøkken hovudetasje

Kjøkken fra 2009. Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Kjøkkenet har ein-speigla frontar med demping i skuffer. Fliser på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Underlimt stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Integrerte kvitevarer (bort sett frå oppvaskmaskin og kjøleskap). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp til det fri.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Merknader: Det kan sjå ut til at ventilrist i sokkel manglar under komfyr. Videre undersøkelse vert anbefalt.

9. Rom under terreng**9.1 Bakkjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuktsikring. Grunnmur er tildekkka av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtryksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Fukt rundt spiker i panel er observert. Funnet er gjort i nedre del av vegg i ved-bod.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Underliggende betongplate er tildekket av andre overflater en betong, og er difor ikkje kontrollerbart. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.

Sprekk i betong under varmtvannstank. Riss og sprekker vil sansynligvis finnast fleire stadar under golvoverflatene. Avviket er vanleg, og kan skuldast manglande armering i betong, setninger, eller skadar/feil på underliggende struktur.

Merknader:

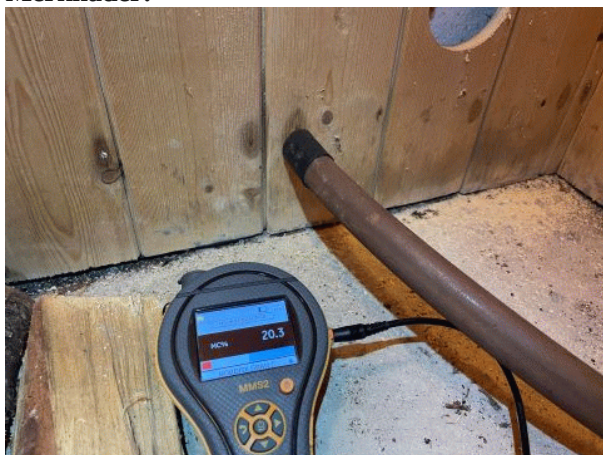
TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Fuktutslag på 21 vektprosent er registrert i trevirke.

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

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VANNRØYR:

Vassinntak: Matbod. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal. Utvendig stoppekran ligg under snø. Heimelshavar opplyser at utvendig stoppekran ligg under luka i terrassegolv ved inngangspartiet til 1. etasje. Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via kobber.

AVLØP:

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

Anlegget er frå 1974. Mindre lekkasjar er observert under vask på kjøkken og bad i leiligheit. Heimelshavar opplyser at lekkasjar er utbeta av autorisert røyrleggar i ettertid av befarang. Anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma. Underteikna er ikkje kjend med frostproblematikk.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Leilighet: Oso bereder på 100 liter og 1,5 kW effekt. Prod. år: 1973.
Bustaden elles: Oso bereder på 200 liter og ukjent effekt. Prod. år: 1973.

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 gjennverande rest-levetid. Bereder er installert i ei tid der det ikkje var krav til lekkasjesikring. Anbefaler å få installert automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser om nedgravd oljetank på eigedomen. Tanken er tømt, og eiger er ikkje kjend med offentleg pålegg om sanering/fjerning av tanken. Lekkasjesikring: Usikker.
Tankeigar er sjølv ansvarleg for å hindre at oljetanken kan utgjere ei risiko for forureining. Dette gjeld uavhengig av om kommunen har vedteke ei lokal forskrift om nedgravne oljetankar eller ikkje.
Tankar kan fjernast fysisk. Om dette er uforholdsmessig vanskeleg, tilkomst m.v. kan dei miljøsanerast og sikrast på staden. Dette må då vere ei løysing som støttar forureiningsforskrifta. Etter ev. fjerning/sanering sender eigar melding til postmottak@voss.herad.no , slik et heradet kan oppdatere tankregisteret.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Naturleg ballansert anlegg via ventilar i vegg og himling.
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av 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 inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Leilighet: Sikringsskap med skrusikringer plassert i vindfang/entre. Antall kursar stemmer med kursforteiknelsen. Eigen strømmålar er installert.

Bustaden elles: Sikringsskap med automatsikringer plassert i troppehol. Antall kursar stemmer med kursforteiknelsen. Heimelshavar opplyser at skrusikringer vart erstatta med automatsikringer i 2009, og at EL-tilsynet har hatt kontroll på anlegget fleire gonger. Største delen av anlegget er frå 1974.

Merknad:

- Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer o.l.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar. - Det kan sjå ut til at stikkontakt på kjøkkel i leiligheta er brunsvidd.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er framlagt på deler av anlegget som er oppgradert etter 1999.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga anlegget for eventuelle avvik ved eigarskifte.

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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".

ANDRE AVVIK:

- Knirk i etasjeskilje er registrert. 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.

- Trepper manglar rekkverk og håndre på vegg.

BRANN:**Røykvarsler:**

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

Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det røykvarsler i kvar etasje. To brannslukkingsapparat (eit 6 kg pulverapparat og eit 6 liter skumapparat) er plassert på vaskerom i hovudetasjen. Eit brannslukkingsapparat (6 kg pulver) står laust i gang i utleigedel. Dette brannslukkingsapparatet bør forankrast til vegg med tilhøyrande festebrakett.

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Utvendige overflater er tildekka av snø på befaringsdagen. Nærare undersøkelse av utvendige bygningsdeler vert anbefalt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Sprekk i grunnmur er observert i hjørne mot nord (mot garasje). Grunnmursplast (tettesjikt) og drenering har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser. Trevirket er i ok stand men har ein del sprekker. Ny overflatebehandling vert anbefalt. Fuktig og sprukken ved bør erstattast med ny. Det er begrensa lufting i bakkant av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Enkelte pakningar er skada. Rennmerker i nedre del av takvindauger. Oppgradering vert anbefalt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Inv. himling er kontrollert. Det er ikkje observert fuktskjolder eller missfargar i inv. himling. Dette kombinert med alder danner grunnlag for val av tilstandsgrad. Det er viktig at ein eventuell kjøpar er innforstått med risikoen for avvik som ikkje er synlige på befaringsdagen. Bygningsdelen ligg under snø. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuktsjolder og missfarger er observert på loft utanfor kneveggar. Tilfeldig utvalte fuktskjolder og takgjennomføringar er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold vert anbefalt. Deler av ventilasjon og avløpslufting manglar kondensidolasjon. Store deler av loftet er u-isolert. Luftesjikt manglar enkelte plassar mellom isolasjon og taktro.
7.1.1	Bad utleigedel Overflate vegger og himling
	Ny overflatebehandling vert anbefalt i himling. Svelling i skrog for servant. Kalk i fuger.
7.1.2	Bad utleigedel Overflate gulv
	Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug i overgang mellom golv og vegg mangler vedheft til underlaget i enkelte områder. Bom/hullrom under enkelte fliser.
7.1.3	Bad utleigedel Membran, tettesjiktet og sluk
	Overgang mellom membran og sluk er ikkje tilfredstillande. Membran er lagt over slukets klemring, og ikkje under slik det skal. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merkamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp frå servant er ikkje tilfredstillande. Opning inn i vegg er registrert.
7.2.1	Vaskerom utleigedel Overflate vegger og himling
	Ventilasjonskanal til bad er ikkje ei tilfredstillande løysing til ventilasjon. I tillegg mengler det tilluft til rom (for å oppnå god luftveksling). Sokkellist og fug mangler på baderomsplater.
7.2.2	Vaskerom utleigedel Overflate gulv
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til flatt. Siden det ikkje er fall på golv er det krav til membranoppkant ved dør. Det kan ikkje seiast med sikkerheit at denne er her, då den muligens ligg skjult. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
7.3.1	Bad hovudetasje Overflate vegger og himling
	Avskalla fug mellom fliser, og opning i silikonfug i enkelte områder.
7.3.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Avskalla fug og sprukken flis er observert. Litt missfargar.
7.3.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Morken membran er observert i sluk. Tettesjiktet har usikker forankring til sluk.
7.4.1	Vaskerom hovudetasje Overflate vegger og himling
	Ny overflatebehandling vert anbefalt i himling. Svelling og missfargar i veggplater (spesielt i nedre del av yttervegg under vask). Nye veggplater vert anbefalt.
7.4.2	Vaskerom hovudetasje Overflate gulv

	Knirk og missfargar i golv.
7.4.3	Vaskerom hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder på tettesjiktet er 51 år, og er utdatert. Oppgradering vert anbefalt.
8.1	Kjøkken utleigedel Kjøkken utleigedel
	Tidlegare lekkasje har ført til svelling i kjøkkenskrog under vask. Komfyrvakt manglar.
9.1.1	Bakkjeller Veggene og himlingens overflater
	Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuktsikring. Grunnmur er tildekka av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Fukt rundt spiker i panel er observert. Funnet er gjort i nedre del av vegg i ved-bod.
9.1.2	Bakkjeller Gulvets overflate
	Sprekk i betong under varmtvannstank. Riss og sprekker vil sansynligvis finnast fleire stadar under golvoverflatene. Avviket er vanleg, og kan skuldast manglande armering i betong, setningar, eller skadar/feil på underliggende struktur.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Anlegget er frå 1974. Mindre lekkasjar er observert under vask på kjøkken og bad i leiligheit. Heimelshavar opplyser at lekkasjar er utbetra av autorisert røyrleggar i ettertid av befarung. Anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma. Underteikna er ikkje kjend med frostproblematikk.
10.2	Varmtvannsbereder
	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 gjennverande rest-levetid. Bereder er installert i ei tid der det ikkje var krav til lekkasjesikring. Anbefaler å få installert automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.
10.4	Varmesentraler
	Heimelshavar opplyser om nedgravd oljetank på eigedomen. Tanken er tømt, og eiger er ikkje kjend med offentleg pålegg om sanering/fjerning av tanken. Lekkasjesikring: Usikker. Tankeigar er sjølv ansvarleg for å hindre at oljetanken kan utgjere ei risiko for forureining. Dette gjeld uavhengig av om kommunen har vedteke ei lokal forskrift om nedgravne oljetankar eller ikkje. Tankar kan fjernast fysisk. Om dette er uforholdsmessig vanskeleg, tilkomst m.v. kan dei miljøsanerast og sikrast på staden. Dette må då vere ei løysing som støttar forureiningsforskrifta. Etter ev. fjerning/sanering sender eigar melding til postmottak@voss.herad.no, slik et heradet kan oppdatere tankregisteret.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftspalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Bakkjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktutslag på 21 vektprosent er registrert i trevirke. På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot ytterveggar, bruk av dampsperre/plast i utforing og ein type asfaltapp lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenga fukten ute. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av for mykje isolasjon mot innvendig ift. utvendig grunnmur, vil ein flytte duggpunktet inn i veggen. Dette, saman med utvendig fuktsikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket. Prisestimatet tek utgangspunkt i ny utvendig isolering, fuktsikring og drenering. Antallet ventilar i rom under terreng bør aukast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000