

Leilegheit
Vangsgata 8
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 26/11/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:255, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Vangsgata 8 AS
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	Ukjent
Tomt:	236 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vangsgata 8 AS v/Jørn-Magnus Emblem
Befaringsdato:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 236 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomta tilhører sameiga, ikkje leilegheita.

Tomta er plassert i vest-enden av Voss sentrum. Området er tettbebyggd med bustadar og næringsbygg.

Bygningsmasse opptar største delen av tomta. Parkeingsplassar på nord-sida av bygget. Kort avstand til nødvendige fasilitetar. Butikkar, bensinstasjon, skule, barnehage ol.

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

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:

- Deler av eigedomen er plassert i gul sone for jernbanestøy.
- NVE's aktsomheitskart syner at eigedomen ligg i aktsomheitsområde for flom.
- Geonorge NVE's aktsomheitskart syner at eigedomen ligg i aktsomheitsområde for kvikkleireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

OM BYGGEMETODEN:

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

Ytterveggar har truleg 7-10 cm mineralullsisolasjon.

Fasade i pussa betong.

Vindauger av typen 2-lags glastruter montert i tre-/aluminiumskarm.

Truleg betong i etasjeskille.

Gips som innvendig overflate i tak og vegg.

Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring og måling med nødvendig utstyr. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar.

Generelt er leilegheita nyoppussa. Nye overflater og nytt kjøkken. Bad er antatt å vera ca. 10 år gammalt.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, brukslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad.
- Elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

PARKERING:

Felles parkering på nord-sida av bygget. Leilegheita disponerar ikkje fast parkeringsplass.

PREMISSER:

- Bustaden er seksjon i sameiga. Bygningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile blokka, i regi av sameiga, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdera om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. I dette tilfelle er det ikkje utdelt informasjon til takstmann og vurderingar om bygget vil vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befarung av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten nøye og kom forberedt på visning.

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

I hovudsak slette overflater i tak og på vegg. Sparkla og malt gips.

På golv er det i hovudsak laminat.

På bad er det sparkla og malt gips i tak. Fliser på vegg og golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Underteikna vart rekvirert for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Heimelshavar opplyser:

- Leilegheita er nyoppussa innvendig siste tida før sal.

Tak, vegg, golv og innerdører er skifta. Nokre nye stikk og brytara på elektrisk anlegg.

Bad er ikkje pussa opp. Heimelshavar opplyser at bad er antatt å vera ca. 10 år gamalt. Det er lagt nye fuger mellom flis på bad.

Baderomsinnreiing, toalett og dusjdører er skifta ut til fordel for nye/moderne møblar.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. etasje	70			6	70	
SUM BYGNING	70			6	70	
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Bad - 6,2kvm med 2,24m takhøg.
 Soverom - 12,8kvm med 2,50m takhøgd.
 Soverom - 14,2kvm med 2,50m takhøgd.
 Stova/kjøk. - 24,2kvm med 2,50m takhøgd.
 Gang - 5,3kvm med 2,50m takhøgd.
 Entre - 5,1kvm med 2,24m takhøgd.

BRA-e:

Bod under oppussing - Areal er ikkje målt. Bodrom er under oppussing og inndeling av rom er ikkje fastsatt.

MERKNADER OM AREAL:

TBA:

- Balkong mot sør er målt til 6,3kvm.

- Det er opplyst at leilegheita disponerar ei bod i kjellar.

Kjellarrom til boder er under oppussing og derav er ikkje bodstørrelse oppmålt. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bod tilhøyrer leilegheita.

Bodstørrelse er ikkje oppført i arealoppsett.

- Parkering på felles parkeringsplass bak bygget. Ingen fast parkeringsplass.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

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

Det er bruken av rommene på synfaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE:

- Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, 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.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Normalt har seksjonseigar ansvar for normalt vedlikehald innvendig i sin seksjon, røyrer og ledningar fram til felles anlegg samt vindauger og balkong. Sameiga har normalt vedlikehaldsplikt av utvendige bygningsdelar, bærande konstruksjonar og røyr fram til forgreining til kvar seksjon.

Underteikna har ikkje mottatt fastsatte vedtekter for sameiga.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

UTVENDIG:

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

Sameige har normalt ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar. Derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggjar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i sameige for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

GENERELT:

- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå synfaringa. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.

ANDRE MERKNADER:

ASBEST:

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidt fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad.

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

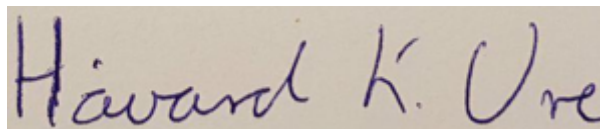
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

26/11/2024



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Gips i himling og fliser på vegg.

Overflater framstår i grei stand på synfaringsdagen.

Dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Materialar ved dør er ikkje spesielt egna for våtsone. Dette må ein vera spesielt merksam på ved bruk av dusj. Vannsøl over tid kan gje fuktskader.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fliser framstår i grei stand på synfaringsdagen. Det er kontrollert ette bom i flis på utvalgte fliser. Det vart ikkje registrert bom på synfaringsdagen.

Fall på golv: Heimelshavar opplyser at bad er antatt oppussa/renovert for ca. 10 år sida. Gjeldande forskrift er TEK10. Målt fall på golv er ikkje ihht. gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. Dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Det er registrert fall på golv mellom 1:50 - 1:100 frå dør til sluk. Fallforholda er noko ujamn.

Krav om høydeforskjellen på 25mm frå topp slukrist til topp membran ved dør er ikkje ivaretatt.

Underteikna opplysa om at dusj er plassert nær dør og ein må då vera obs. på at bruksvatn ved dusjing ikkje renn mot dør og tilstøytande rom. Dette kan gje fuktskader. Generelt er det målt fall mot sluk, men fall er ikkje innafor krava i teknisk forskrift.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra antatt ca. 2014
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Fliser på vegg og golv truleg med membran under.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser, men dette kan ikkje bekreftast. Det er registrert membran i området ved sluk. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran, som har ein antatt alder på 10år, har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

Gjennomføringar i vegg skal tettast forsvarleg med godkjent tettemasse eller mansjett. Det kan sjå ut som gjennomføringar under vaskar ikkje er tilstrekkelig tetta. Ved eventuell vannsøl eller lekkasje frå vask er det viktig at slike gjennomføringar er tett for å hindre fukt å trenge inn i konstruksjonen.

Det er gjennomført hullboring mot badarom frå kjøkken. Hullboring er utført under kjøkken bak sokkel. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

Merknader: Bilete syner gjennomføring for avløp under vask. Ukjent tetting.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Antatt ca. 10 år.

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

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

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

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

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

Kjøkken er nytt og u-brukt på synfaringsdagen.

IKEA-kjøkken med slette frontar og laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Ventilator over platetopp. Avtrekk direkte til friluft.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje.

Kjøkken er u-brukt og skal i sin heilheit vera i god stand.

På synfaringsdagen er ikkje platetopp tilkopla straum. Komfyrvakt over platetopp er ikkje montert.

Autoamtisk lekkasjestopp er montert under oppvaskemaskin.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leilegheita er nyoppussa. Andre rom framstår i god stand på synfaringsdagen.

På synfaringsdagen var golv tildekkka med beskyttelsepapp samt ein del gjenståande verktøy. Tek atterhald om eventuelle riper, hakk ol. i golv.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vindauger med toppsving.

Vindaugene har 2 isolerglass monter i tre- og aluminumskarm. Datostempling er ikkje mogleg å tyda. Heimelshavar opplyser at vindauger er antatt å vera frå 2014.

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

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

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

Ytterdør:

Formpressa isolert dør.

Ytterdør er ikkje merka med brannklassifisering eller lydisolering. Anbefalar vidare kontroll av dette, då det er krav om branddør i aktuell leilegheit.

Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Dørene er overbygd med tak og er difor godt rusta mot ytre påkjenningar. Terrassedør er av eldre dato og framstår i den stand ein kan foventa med bakgrunn i alder.

Generelt kan det vera hensiktsmessig med utskifting til fordel for energieffektive vindauger og dører.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Sør-vendt balkong på 6,3kvm. Balkong er overbygd. Nye terrassebord som dekke på balkong.

Hovudkonstruksjonen til balkong er av eldre dato. Konstruksjonen er ikkje mogleg å kontrollera då det er lagt terrassebord på dekke. Konstruksjonen er truleg av betong.

Beslag frå vegg ut på balkongdekke. Murpuss over beslag på vegg. Tetting i overgang frå vegg til balkongdekke verkar å vera i orden.

Merknader: Rekkverkshøgde er målt til 80 cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter.

Vertikale lysopningar i rekkverket er målt til 12,5cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverksutforming med maks 10cm mellomrom mellom spiler. Fall og personsadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Rekkverk kan vera ihht. forskrift på oppføringstidspunktet. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra antatt ca. 2010
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av typen rør i rør med fordelarskap på bad.
Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevann tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved drenerør fra fordelarskap og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring.
Hovudstoppekran er funksjonstesta. Stoppekran fungerer. Gjer merksam på manglande merking av hovudstoppekran.

Avlaupsrør i plast/PVC.
Forutan vasslåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avlaupsanlegg.
Hovudstamme for bygget er bak innkassing på kjøkken.
Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko 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.
Lufting av avløpsrør er ikkje kontrollert. Det er ikkje opplyst om problemar vakuu i avløpsanlegg.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro vartvannsberedar fra 2016.
115 liter kapasitt og 1,95kW effekt.
Beredar er plassert på bad med sluk i golv som lekkasjesikring.

Sjå punkt "7. elektrisk anlegg og samsvarserklæring" for kommentar om tilkopling av straum til VVB.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024
Det var sist inspisert i 2024
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegg er nytt i sin heilheit. Nytt aggregat, kanalar og ventilar.
Ventilasjonsanlegg er ikkje i drift på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.
Sørg for at ventilar og aggregat er innregulert ihht. prosjektering. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i antatt 2013

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

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

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

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

Heimelshavar opplyser at det er utført utskifting av stikk og lysbrytarar nyleg. Elles er elektrisk anlegg frå ca. 2013.

Kommentarar frå synfaringa:

- Sikringsskap med automatsikringar. Sikringar stemmer ikkje overeins med kursforteikninga.

- Laus stikk og ledningar under vask på kjøkken.

- VVB er tilkopl med ledning i stikk. Det er i tillegg nytta grenuttak som VVB er tilkopl. Det var registrert noko brunfleck i grenuttak, som kan tyde på varmgang. Dette er uheldig mtp. brannfare. Etter 2014 vart det krav om fast tilkopling av VVB over 1,5kW. Underteikna vil anbefala å få VVB fast tilkopl straumuttaket.

- Det er ikkje framlagt samsvarserklæring på utført arbeid.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:**TEIKNINGAR:**

Det er framlagt seksjonsbegjæring med teikningar. Godkjenning av seksjonsbegjæring er og framlagt.
Framlagte teikningar stemmer med faktisk planløsning.
Fasadeteikningar er ikkje framlagt.

REKKVERK PÅ BALKONG:

Rekkverkshøgd er målt til 80 cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Vertikale lysopningar i rekkverket er målt til 12,5cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverksutforming med maks 10cm mellomrom mellom spiler. Fall og personskeidar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Rekkverk kan vera ihht. forskrift på oppføringstidspunktet. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

TILSTANDSGRAD:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Punktet er vurdert til TG2 grunna dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Materialar ved dør er ikkje spesielt egna for våtsone. Dette må ein vera spesielt merksam på ved bruk av dusj. Vannsøl over tid kan gje fuktskader.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Punktet er vurdert til TG2. Målt fall på golv er ikkje ihht. gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. Dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Det er registrert fall på golv mellom 1:50 - 1:100 frå dør til sluk. Fallforholda er noko ujamn.

Krav om høgdeforskjellen på 25mm frå topp slukrist til topp membran ved dør er ikkje ivaretatt.

Underteikna opplysa om at dusj er plassert nær dør og ein må då vera obs. på at bruksvatn ved dusjing ikkje renn mot dør og tilstøytande rom. Dette kan gje fuktskader. Generelt er det målt fall mot sluk, men fall er ikkje innafør krava i teknisk forskrift.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Punktet er vurdert til TG2. Tettesjikt/membran, som har ein antatt alder på 10år, har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

4.1 Vinduer og ytterdører

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

Takstmannens vurdering ved TG3: