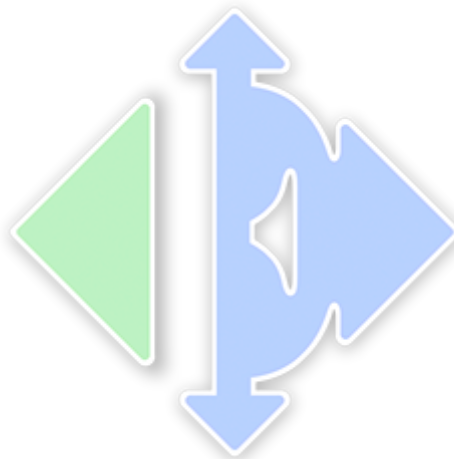


Leilegheit i burettslag (i blokk)
Sverresbakken 8
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 14/10/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	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:49, Bnr: 296
Hjemmelshaver:	Simon Undal Misje og Gunhild Undal Misje
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1970 (opplyst i tidl. tilstandsrapport)
Tomt:	5 059 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gunhild Undal Misje
Befaringsdato:	07.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg veg til tomte

OM TOMTEN:

Kommunekart.com syner at eiegdomen er på 5 059 kvm. Ver merksam på at dette arealet ikkje tilhøyrer bustaden, men burettslaget.

Eiegdomen har god tilkomst via asfaltert veg. Garasje og parkeringsplass på tunet. Uteområdet er opparbeida med blomar, asfalt og grøntareal. Gangavstand til offentleg transport, leikeplass og Voss sentrum med nødvendige fasilitetar.

- Propcloud syner at eiegdomen er plassert i gul sone (Moderat til lav fare) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i leiligheita vert anbefalt.

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

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og fundament i betong.

Konstruksjonen er oppført med i betong i etasjeskille og deleveggar invendig.

Let bindingsevirkje av tre er nytta som yttervegg mot sør. Bindingsverket er fylt med isolasjon med utvendig vindsperr før utlekting med trekledning.

Vindauger av typen 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjonen er flatt tak tekka med sveisemembran.

Aluminiumsrenner fører regnvatn til terreng.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.

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

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

ANNET:**OPPVARMING:**

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

PARKERING:

Andelseigar disponerar parkering i garasje.

Det er ikkje el-billadar på parkeringa, men rekvirent opplyser at det er på gang.

Gjesteparkering på sørvest-sida av bygget.

PREMISSER:

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

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

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. 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 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 tilbudd befaring 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, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

- Spørjeskjema utfylt av rekvirent.
- Eingerklæring utfylt av selgar.
- Meklerpakke frå eigedomsmeklar.

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

Tak: Malt betong.

Veggar: Slette overflater i form av malt gips, betong og walls to paint.

Golv: Korkvinyl

På bad er det malt betong i tak, fliser/gips på vegg og fliser på golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Ny korkvinyl på golv i 2021. (soverom, gang, stova og kjøkken)
- Nytt IKEA kjøkken i 2021.
- Alle vegg- og takoverflater malt i 2021.
- Vegg i stova mot nabo er etteisolert med 5cm i 2021.
- Bad er renoverert i 2007. (Opplyst av tidlegare eigar/tilstandsrapport)

FELLESKOSTNADER:

Opplyst frå eigedomsmeklar:

Måleravgift - 180kr

TV og Internett - 539kr

Dugnad - 230kr

Felleskostnader - 4 867kr

Garasjeleie - 30kr

Sum felleskostnader: 5 846,00

Opplyst av eigar:

Årleg justering på 3% av felleskostnader ved nyttår 2024/2025.

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
3. etasje	71	8		12	71	
SUM BYGNING	71	8		12	71	
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		19				
SUM BYGNING	19	19				
SUM BRA	19					

BRA-i:

3. etasje:
 Soverom - 12kvm med 2,44m takhøgd.
 Soverom - 12,3kvm med 2,44m takhøgd. (12,7kvm inkludert sjakt for bos)
 Stova - 25kvm med 2,44m takhøgd.
 Gang - 6,7kvm med 2,44m takhøgd.
 Kjøkken - 6,9kvm med 2,44m takhøgd.
 Bad - 5,3kvm med 2,44m takhøgd.

BRA-e:

Kjellar:
 Bod 1 - 4,5kvm
 Bod 2 - 2,9kvm.

Garasje - 18,4kvm

MERKNADER OM AREAL:

TBA:

- Balkong mot vest er målt til ca. 12kvm der ca. 8kvm er overbygd.

- Leilegheita disponerar 2 boder i kjellaretasje:

Bod 1 - 4,5kvm.

Bod 2 - 2,9kvm.

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

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

- Parkering i garasje: 2,88m x 6,44m. ca. 18,5kvm. Ca. 2 meter innkøyringshøgde.

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

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

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

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

Det er bruken av rommene på synfaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel 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:

VEDLIKEHALDSPLIKT:

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

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

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

UTVENDIG:

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

Burettslaget har ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar, derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggar ol. vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Simon Undal Misje (Eigar)

Håvard Kvarme Ure (Takstmann)

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

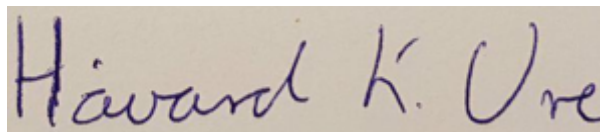
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

14/10/2024



Håvard Kvarme Ure

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt betong i tak og fliser/gips på vegg.

Overflater er som forventa ift. alder.

Det er registrert normal slitasje og elde på overflater.

Ang. overflater/tettesjikt, sjå punkt 1.1.3 for utgreiing.

2 ventilar for avtrekk til felles ventilasjon.

Underteikna er ikkje kjent med kvifor det er 2 stk. avtrekksventilar.

Spalte under dørrblad for tilførsel av luft til rom.

Det er ikkje registrert avvik på ventilasjonen på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Det er registrert bom i ei flis ved dør. Elles er det registrert teikn til bom i fliser i dusjsone.

Bom i fliser vil sei at det er hulrom under flisa som gjer at flisa kan slå sprekker og i ytterste konsekvens kan flisa skade underliggende membran.

Eit bad kan fungera med bom i fliser, men det må opplysast om og eventuell ny eigar må vera observant og utføre tiltak ved behov.

Det er ikkje tilfredsstillande fall på golv. Fall er målt etter reglar på oppføringstidspunktet. (TEK97)

Ujamnt fall i dusjsone, men det er målt til å vera mellom 1:50 - 1:100 fall.

Etter krava i TEK97 skal våtrom ha fall på golv mot sluk 80 cm ut fra sluket.

Krav til 1:50 fall over denne lengden som betyr 16mm fall, 80 cm ut fra sluk i alle retninger.

Resterande del av golv i våtrommet kan vera flatt. Motfall på golv, utenfor dusj, akseptert ikkje.

Elles framstår overflate golv i den stand ein kan forventa med alder tatt i betraktning.

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

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Fliser med underliggende membran og gipsplater med ukjent tetting, fungerer som tettesjikt på aktuelt bad.

Tettesjikt er 17 år gammalt og det må takast omsyn til. Utgifter ifbm. oppgradering av bad må reknast med. Bygningsmaterieil som smøremembran vil over tid svekkast og verta porøst. Sprekker i tettesjikt gjer at det vert utett og lekkasjar kan førekoma.

Utdrag frå TEK97:

"Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer."

Gips er i utgangspunktet ikkje fuktbestandig overflatemateriel. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utføringa. Ein må derav obs på gips som vert eksponert for vatn eller kondens.

Membran er observert ned og under klemring i sluk.

Sluk har ein del rust og er truleg ikkje oppgradert i samband med renovering av bad i 2007.

I sluk er det registrert luftbobler under membran. Dette gjer at membranen er noko meir utsatt for skader og rift.

Membran under fliser elles, er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Det vert aldri gjort i denne type rapport.

Dokumentasjon ved renovering av bad i 2007 er ikkje framlagt.

Det er ikkje fysisk mogleg med hullboring, grunna veggjar og etasjeskille på bad er oppført i betong.

Av samme grunn er ikkje fuktmåling gjennomført.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970

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.

Kjøkkeninnreiing frå 2021

Slette frontar på over- og underskap. Kvit farge.

Laminat benkeplate.

Glassplate på vegg over benk.

I hovudsak integrerte kvitevarer med frittstående kjøleskap. Kvittevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Ventilator over komfyr. Avtrekk direkte til friluft.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri.

Det er kontrollert med fuktmålar på golv i områder som er utsatt for fukt. (Ved vask, oppvaskmaskin, varmtvannsberedar og kjøleskap) det var ingen forhøga verdi på fuktmålaren på synfaringsdagen.

Kjøkken framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader: Kjøkken er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande automatisk lekkasjestopp.

Frå 2010 var krav om å installera automatisk lekkasjestopp i rom med utstyr tilkopla vanninstallasjon og som ikkje har sluk i golv. Kravet gjeld nybygg og ved rehabilitering.

Kjøkken er frå 2021, og det er gjort endring på avløp ifbm. oppvaskmaskin ref. eigenerklæringsskjema.

Dette utløyste krav om montering av automatisk lekkasjestopp med sensor under oppvaskmaskin.

Ved eventuell lekkasje skal automatisk lekkasjestopp stenge for vanntilførselen og redusera skadeomfanget.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Normal elde og bruksslitasje er registrert.

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

Veggar og tak er overflatebehandla i 2021.

Ny korkvinyl på golv i 2021. (Stova, soverom, gang og kjøkken)

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Vindaugene har 2-lags isolerglass og ventil i karm.

Opplyst i tidlegare tilstandsrapport at vindauger er frå 1991.

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

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

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

Utskifting av vindauger ligg under burettslaget sin vedlikehaldsplikt.

Ytterdør:

Formpressa isolert dør.

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

Terrassedør med 2-lags isolerglas.

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

Merknader: Vindauger har nådd ein alder der ein bør vera obs. på generell elde og slitasje i form av punktering og liknande.

Vindauger frå 1991 har ikkje same isolasjonsverdi som dagens vindauger.

Utskifting av vindauger mtp. betre isolasjonsevne og vindtetting er anbefalt.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Balkong mot vest på ca. 12kvm. der ca. 8kvm er overbygd.

Bærande konstruksjon på balkong er oppført i betong. Terrassebord i kompositt som dekke. Nytt terrassedekke og rekkverk i 2020. Konstruksjonen er delvis skjult som gjer begrensa kontroll av konstruksjonen.

Det er ikkje registrert noko unormalt på synfaringdagen.

Tettesjikt er ikkje mogleg å kontrollera, då det er lukka under terrassebord.

Det er ikkje mogleg å kontrollera om det er montert beslag frå terrassebord mot balkongdør.

Gjer merksam på at andelseigar har ansvar for vedlikehald av terrasse og tettesjikt.

Generelt framstår balkong i god stand.

Merknader:

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Opprinneleg vatn- avløpsrør. Det består av kopar som vannrør og plast/støypejern som avløpsrør. Det er synlege rør som er kontrollert og skjulte rør er vurdert mtp. alder og materiale.

Vassrøyrene har overstige forventade levealder. Det var ikkje registrert teikn til lekkasje på synfaringsdagen, men lekkasje i framtida kan ikkje utelukkast.

Stoppekran er ikkje lokalisert og funksjonstesta. Truleg felles stoppekran i bod i kjellar.

Avløpsrør i plast/støypejern.

Sluk på bad i støypejern. Det er registrert noko rust i sluk.

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

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 vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

OSO varmtvannsberedar med 116 liter kapasitet og 2kW effekt. Beredaren har overstige forventade levealder og anbefalt brukstid.

VVB er plassert i kjøkkenbenk.

På generelt grunnlag anbefalar underteikna å montera automatisk lekkasjestopp på vanntilførselen med sensor under benk ved VVB. Dette for tidleg avdekking av eventuelle lekkasjar.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Felles ventilasjonsanlegg i burettslaget.

Underteikna og rekviert er ikkje kjent med installasjonsår, service og vedlikehald av ventilasjonsanlegget.

Dette skjer i regi av burettslaget.

2 avtrekksventilar på bad.

Spalte under dør til bad for tilførsel og utskifting av luft.

Kjøkkenventilator over platetopp på kjøkken. Avtrekk direkte til friluft.

Spalteventilar i vindauger for tilførsel av luft til rom.

På utvendig fasade ved balkong er det registrert rist for friskluftventil. Innvendig er ikkje friskluftventil registrert. Truleg er friskluftventil tetta. Dette kan gjera at tilførsel av luft til rom ikkje er tilstrekkelig og kan skapa undertrykk i leilegheita, som igjen gjer at ventilasjonsanlegg ikkje fungerer optimalt.

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

Underteikna vurderar ventilasjon til å ikkje vera tilstrekkelig.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

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

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

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Rekviert har lagt fram dokumentasjon på gjennomført kontroll av elektrisk anlegg. (NEK-405-2)

Kontroll avdekka nokre feil og manglar som er utbetra i etterkant av kontrollen.

Rekviert opplyser at noko av arbeidet med elektrisk anlegg er utført av faglært, men utan godkjenning som elektroinstallatør.

Samsvarserklæring på noko arbeid er fremlagt.

Sikringskap med automatsikringer.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

- Ferdigattest på fasadeendring 2020, er fremlagt.

- Mellombels bruksløyve frå 1970, er fremlagt.

Les vedtektene i burettslaget for å sette deg inn i vedlikeholdsplikt for andelseigar og for burettslaget.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst 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:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Golv er vurdert til TG2 grunna bom i fliser og manglade fallforhold på golv.

Bom i fliser vil sei at det er hulrom under flisa som gjer at flisa kan slå sprekker og i ytterste konsekvens kan flisa skade underliggende membran.

Fall på golv er ikkje ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje samt rust og avvik i sluk. Bygningsmateriell som smøremembran vil over tid svekkast og verta porøst. Sprekker i tettesjikt gjer at det vert utett og lekkasjar kan førekoma.

Ukjent oppbygging av veggjar med gips.

Sluk har membran under klemring, men det er registrert luftbobler under membran, som gjer den utsatt for rift og sprekker. Det er observert ein del rust i sluk. Truleg er sluken frå byggeår med ny membran i 2007.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkken er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande automatisk lekkasjestopp.

Frå 2010 var krav om å installera automatisk lekkasjestopp i rom med utstyr tilkoplta vanninstallasjon og som ikkje har sluk i golv. Kravet gjeld nybygg og ved rehabilitering.

Kjøkken er frå 2021, og det er gjort endring på avløp/vanntilførsel ifbm. oppvaskmaskin, ref. egenerklæringsskjema.

Dette utløyste krav om montering av automatisk lekkasjestopp med sensor under oppvaskmaskin.

Ved eventuell lekkasje skal automatisk lekkasjestopp stenge for vanntilførselen og redusera skadeomfanget.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 grunna alder på vatn- og avløpsrør.

Konsekvens kan vera korrosjon og sprekker i rør som gjer lekkasjar.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 grunna alder og manglande lekkasjesikring på vvb.

Konsekvens av alder på VVB kan vera lekkasje i pakkboks ol.

Ved eventuell lekkasje vil lekkasjevatt renna ut på golv og forårsake vannskader på kjøkken og underliggende konstruksjon.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjon er vurdert til TG2 grunna lite tilførsel av luft inn i leilegheita.

Spalteventilar i vindauger for tilførsel av luft til rom. Noko begrensa tilførsel av luft, og ventilar kan stengast.

På utvendig fasade ved balkong er det registrert rist for friskluftventil. Innvendig er ikkje friskluftventil registrert.

Truleg er friskluftventil tetta. Dette kan gjera at tilførsel av luft til rom ikkje er tilstrekkelig og kan skapa undertrykk i leilegheita, som igjen gjer at ventilasjonsanlegg ikkje fungerer optimalt.

Takstmannens vurdering ved TG3: