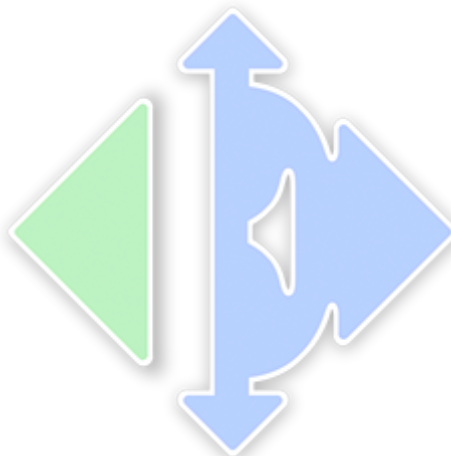




Sjølveigardel i rekkehus
Hamrane 16
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 14/01/2025

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:44, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Anders Handal Nilsen og Grethe Øyeflaten
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	913 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Fremtind. Polise nr: ukjent
Ligningsverdi:	
Byggår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.01.2025
Forutsetninger:	Snø fører til ein begrensa kontroll av utvendige overflater og bygningsdeler.
Oppdragsgiver:	Anders Handal Nilsen
Tilstede under befaringen:	Anders Handal Nilsen og Grethe Øyeflaten
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Sjølveigartomt på 913 kvm.

Konstruksjonen er plasert i skrånande sørvendt terreng med utsikt over vangsvatnet, gråside og Voss sentrum. Områda rundt er i hovudsak bestående av andre eingedomar. Uteområda er tildekkja av snø på befaringsdagen og gjev begrensa oversikt.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Støysone frå BaneNORs jernbanenett.
- 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.

Det vert anbefalt at ein eventuelt ny eigar set seg inn i matrikkelen før eigarskifte. Konstruksjonen er ikkje kontrollert opp mot gjeldande reguleringsplan.

OM BYGGEMETODEN:

Sjølveigardel av rekkehus frå 1969.

Konstruksjonen er oppført i lett bindingsvirke mot underliggende fundament, dragar og grunnmur i plasstøyt betong. Innvendige areal er fordelt over tre plan. Takkonstruksjonen er av typen pulttak tekka med profilerte metallplater. Tradisjonelt bjelkelag er nytta som etasjeskilje. Opplagring av laster går langs konstruksjonen sine to langsider og på innvendig bærevegg langs midten av konstruksjonen.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det 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.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikeholdsmangel og oppbyggingsfeil. 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 bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Oppvarming:

- Elektrisk golvvarme i enkelte rom.
- Luft-luft varmpumpa i 1. etasje.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Eigedomen er bebudd på befaringsdagen. Enkelte rom er nytta til lagring av diverse utstyr og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

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 tilbudt 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 eigenerklæringskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Byggeteikningar frå 1968 er framlagt. Desse er ikkje stempla av kommunen og kan difor ikkje reknast som godkjende. Endringar på planløsning er registrert. Avvika går på romminndelingar og fasadeendringar. Teikning over 2. etasje manglar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av laminatgolv. Hundomittplater, panel og malte/tapetiserte flater er registrert på veggar. Huntonittbord er nytta i himling. Bad og vaskerom har flislagt golv og sokkel. Fliser er lagt på inngangspartiet i 1. etasje og på gangareal i underetasjen.

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:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Frå forgie eigarskifte vart det utført ei rekke oppgraderingar som tillegsisolering, nye inv. overflater, vatn og avløp, kjøkken, vindauger, dører samt det elektriske anlegget. Det meste av arbeidet vart utført ved hjelp av dugned/eigeninnsats. Lys og golvvarme kan styrast via app (smarthus). Her kan ein leggja inn nattsinking av varme saman med mykje anna. Ytterveggar vart tillegsisolert med 5 cm mineralullsisolasjon på innsida. Heimelshavar opplyser at det er totalt 20 cm isolasjon i veggjar som er over terreng bort sett frå 2. etasje. Her er det 15 cm totalt. Nye vindauger (bort sett frå carport). Skråhimling i 2. etasje har 20 cm isolasjon. Det vart i tillegg etablert luftesjikt i takkonstruksjonen etter fornying av tak.

Det er etablert ballansert ventilasjonsanlegg i konstruksjonen. Motor er plassert på kaldtloft og er kopla opp i 1. og 2. etasje. Kjellar er naturleg ventilert med mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Romventilator er montert på hovudsoverom.

Opplyst av heimelshavar:

- 2017: Ny utvendig kledning (bort sett frå gavlvegg mot vest). Nytt opplegg for vatn og avløp.
 - 2019: Nytt tak og kjøkken.
 - 2020: Ny veranda.
 - Alle vindauger er skifta bort sett frå i carport.
 - Kjellarveggar vart kontrollerte for fuktigheit før innreiing.
 - Oppgradert El-anlegg.
-

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
Underetasje	45	0	0	38	45	0
1. etasje	56	35	0	17	56	35
2. etasje	21	0	0	0	21	0
SUM BYGNING	122	35	0	55	122	35
SUM BRA	157					

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:

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.

Underetasje: Takhøgd er målt frå 2,24-2,34 meter.

- Soverom i hjørna mot aust (hovudsoverom): 13,8 m².
- Soverom (ved vaskerom): 6,5 m².
- Vaskerom: 7,8 m².
- Bad: 7 m².
- Gang: 6,7 m².

1. etasje: Takhøgd er målt frå 2,34-2,41 meter.

- Kjøkken: 11 m².
- Stove: 37,4 m².
- Entre: 7,8 m².

2. etasje:

Golvareal er målt. Deler av arealet i 2. etg. er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglande takhøgd.

- Soverom: 7,5 m².
- Gang: 18,4 m².
- Toalettrom: 2,4 m².

Takhøgd er målt frå 1,32-2,55 meter.

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.

- Garasje: 33,5 m².
- Takhøgd er målt frå 2,28-2,5 meter.

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 manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Terrasse- og ballkongareal:

- 38 m² veranda. 9 m² av arealet er overbygd.
- Tilkomst til veranda via gangsti på ca. 15 m² rundt garasje.
- 2 m² overbygd inngangsparti.

Andre areal:

- 15 kvm krypkjellar under deler av kjellar.
- 27 kvm overbygd areal utanfor krypkjellar.
- 11,5 kvm opparbeida areal under garasje.

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 manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen 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.

33,5 kvm carport frå 1989 (oppløyst av heimelshavar).

Carporten er oppført på betongdekke. Vegg er i lett bindingsvirke med ståande kledning. Taket er av typen pulttak tekka med profilerte metallplater. Takrenna er montert med feil fallforhold. Utbetring vert anbefalt.

Innvendig takhøgd (betongdekke til ovanforliggende bjelkelag) er målt til 2,5 meter. 2,28 meter er målt på vegg mot sør grunna skråhimling. Opning i front er målt til 4,9x2,49 meter.

Garasjen er i dårleg forfatning. Fukt og råteskadar er registrert fleire stader. Fuktskjolder i overflater. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Feil fallforhold på betongdekke gjer at vatn vert ført inn i carporten. Slukrenna er montert i opning for å ta under det meste av vatn. Det er truleg uansett eit problem på regnfulle dagar og fuktigheit frå parkerte bilar. Utarbeiding vert anbefalt.

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:

Bjørnar Helland

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

14/01/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikkje utført geologiske undersøkingar for utarbeidelse av denne rapporten. Deler av grunnmur som er over terreng er inspisert. Grunnmur i betong truleg mot grunn av kult og morene massar utan utvendig isolasjon. Grunnmurar frå 1951 inneheldt ofte prosentstein for å spara på betongen. Armering var heller ikkje vanleg å nytta.

Uteområdet er asfaltert og fører det meste av vatn vekk frå konstruksjonen. Feil fallforhold fører uansett noko vatn mot grunnmur. Ei god drenering er viktig for å unngå fuktigheit i underetasjen.

Drenering har ei forventa levetid frå 20-60 år.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og manglande grunnmursplast på utvendig grunnmur. Anbefalar grunnmursplast mot utvendig grunnmur og isolasjon. Dette for å flytta kondenseringspunktet i grunnmuren ut frå byggningskroppen.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

15 kvm (arealet kan ikkje nyttast til noko) krypkjellar under bad, gang og deler av hovudsoverom i kjellaretasjen. Felles avløpsrør går langs heile krypkjellaren.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt i trevegg og råte i nedre del av trevegg. Massar har i tillegg rast ut under forskalingsblokk som treveggen er forankra til (bilde). Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Fukt og lukt frå avløpsrør er registrert.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrengforhold

Terreng 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

Yttervegger er oppførte i lett bindingsvirke med ny ståande kledning på vegg mot nord og sør. Gavlvegg mot vest og carport er frå byggeår. Yttervegger er tillegsisolert i senare tid.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt og påbegynnande råte i kledning frå byggeår. I tillegg manglar det luftesjikt i bakkant av ny ståande kledning. Kledningsbord er montert opp-ned og gjer at horisontale kledningsøyra fører vatn inn i skøyt og ikkje ut langs trevirket slik det skal. Dette fører til ei forkorta levetid på kledningen som er fornya. Ventilrist med spjeld som fører luft ut i gavl mot vest manglar eit blad. Dette fører regnvatn inn i vegg og kanal. Utbetring vert anbefalt snarast råd.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Natrevindauger med produksjonsår frå 2016-2019 er registrert. Vindaugene er i to-lags isolerglass. Utvendig solskjerming er montert på vindauger mot sør i 1. etasje.

Takvindauger i andre etasje: produsent: Velux. 3-lags isolerglass. Vindaugene er ikkje funksjonstesta då dei er tildekkta av snø på befaringsdagen.

Ytterdør: Swedoor med to-lags isolerglass frå 2017. Døra er utstyrt med kodelås, sidefelt og utvendig takoverbygg.

Terrassedør: 2-lags isolerglass frå 2016.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utdaterte vindauger i carport og for kort vannstokk over vindauger i 2. etasje. For kort vannstokk gjer at vatn vert ført inn bak listverket i toppen av vindaugene. Dette er ein enkel ting og ordna. Prisestimat for utviding av vannstokk med tilpassa beslag: Ca. 5 000 kroner.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besikta frå bakkeplan. Takkonstruksjonen er tildekkta av snø på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at takkonstruksjonen er fornya i 2019 og at arbeidet er utført av autorisert foretak.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besikta frå bakkeplan. Takkonstruksjonen er tildekkta av snø på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at takkonstruksjonen er fornya i 2019 og at arbeidet er utført av autorisert foretak.

Merknader:

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Nye overflater i 2. etasje utan spor av missfargingar og rennmerker. Kaldtloft utanfor knevegg syner at takkonstruksjonen er fornya i seinare tid med luftesjikt mellom isolasjon og taktro. Ny taktro er montert på sperrer frå byggeår. Det vert forutsett og forventa at takkonstruksjon som ikkje er tilgjengelig for inspeksjon har rett oppbygging.

Merknader: Kaldtloft: Isolasjonsmatter kan med fordel leggst på plass der dei skal vera.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

38 kvm veranda. 9,6 kvm av arealet er overbygd.

Bjelkelag med innfestning i vegg opplagra på dragar i front. Rekkverk er ein kombinasjon av glass og horisontale spiler.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av feil rekkverksutforming.

Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk i konstruksjonen tilfredstiller ikkje krav til rekkverksutforming i forhold til størrelsar på lysopningar (klatresikring). 4,5 cm lysopning er målt mellom liggande horisontale spiler på utvendig rekkverk. Rekkverk med horisontale spiler skal utformast med ein maksavstand på 20 millimeter for å hindra fotfeste og klartefare. Rekkverk manglar fleire stadar på utvendige trepper og rapo. Knust glass i glassrekkverk.

Merknader:

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

7 kvm bad.

Badet har flislagt golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Huntonittpanel i himling.

Badet er utstyrt med:

- Dobbel servant med eit-greps blandebatteri. Skuffeinnredning.
- Speigelskap.
- Dusjvegg med dusjgarnityr.
- Vegghengt toalett.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluft frå ventil i himling. Dette hindrar "vakum" i rommet utan at det forstyrrer det ballanserte anlegget som er kopla opp i fyrste og andre etasje.

Baderomspanel har ei normal levetid frå 10-20 år.

Merknader: Defekt propp i servant.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujarnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforhold på golv utanfor sluk vert vurdert til flatt. Området rundt sluk har lokaltfall på 1:60 vinkelrett ut frå sluk og 1:120 langs vegg. Frå sluk til flis ved dørterskel er det målt 20 mm høgdeforskjell. Eiketerskel er målt til 25 mm. Ny fug i overgang golv-sokkelflis er etablert.

Tilfeldig utvalte fliser/fuger er kontrollerte for bom/sprekker. Bom i flis er registrert.

Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har ei normal levetid frå 10-30 år.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av bom i enkelte fliser. Dette skuldast truleg maglande flislim. I tillegg er det observert svak knirk i golv. Dette er teikn på småbevegelsar i underlaget. membran/tettesjikt skal monterast på fast underlag for å unngå bevegelse. Forkorta levetid på membran kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsona. Lekkasjesikring for vegghengt toalett tilfredstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift.

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

Membranen er fra 2017

Eldre 73 mm holtakingsprøve er kontrollert frå tilstøytande rom (krypkjellar). Holet er plassert i nærleiken av sluk. Holet er tetta med forblendingslokk.

Membran/tettesjikt er registrert i sluk. Tettesjiktet er forankra til sluk under klemring.

Sluk: Veggsluk i pvc og PP materiell.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av heimelshavar sjølv. Vannlås i sluk er øydelagt, men fungerer. Anbefalar uansett installering av ny vannlås. Fukttutslag ved måling i trevirke på kald side (mot krypkjellar). Fukt er registrert fleire stader i krypkjellaren, og det er difor nærliggande å tru at fuktoppsuget kjem frå krypkjellaren, og ikkje frå badet. Nærare undersøkelde vert anbefalt.

Merknader:**7.2 Vaskerom****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

7,8 kvm vaskerom.

Flislagt golv og sokkel. Baderomsplater overlappar sokkelflis for ein lekasjesikker overgang. Huntonittbord er nytta i himling.

Vaskeromet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Vask montert i laminat benkeplata.
- Under- og overskap.
- Sentralstøvsugar.
- Varmtvannstank.
- Fordelerskap.
- Vassinntak og stoppekran.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluft frå ventil i himling. Dette hindrar "vakum" i rommet utan at det forstyrrer det ballanserte anlegget som er kopla opp i fyrste og andre etasje.

Baderomspanel har ei normal levetid frå 10-20 år.

Merknader:**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujavnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforhold på golv utanfor sluk vert vurdert til flatt med enkelte ujavnheiter. Området rundt sluk har lokaltfall på 1:30. Frå sluk til flis ved dørterskel er det målt 30 mm høgdeforskjell. Eiketerskel er målt til 25 mm.

Tilfeldig utvalte fliser/fuger er kontrollerte for bom/sprekker. Ingen avvik er registrert.

Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har ei normal levetid frå 10-30 år.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

73 mm holtakingsprøve er utført frå tilstøytande rom (underliggende "uteareal"). Holet vart bort i nærleiken av sluk då dette er ein kritisk stad. Holet er tetta med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen.

Membran/tettesjikt er registrert i sluk. Tettesjiktet er forankra til sluk under klemring.
Sluk: PVC og PP materiell.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av heimelshavar sjølv.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Kjøkken frå Epoq.

Slette frontar i grå utførelse med demping i skuffer og skap. Underlimt vask i akrylbasert benkeplata. Integrerte kvitevarer og takventilator. Komfyrvakt er montert. Føler for automatisk lekasjestopper er montert under sokkel ved oppvaskmaskin og vask. Sentralstøvsugar er kopla opp i sokkel for enkel reingjering med kost.

Merknader: Bruksmerker er registrert. Laminat er ikkje trekt langt nok under sokkel, og kuttflata er difor synleg. Frontar kan med fordel justerast.

9. Rom under terreng**9.1 Underetasje****TG 1** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Grunnmur er tildekkja 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.

Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

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

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Holtakingsprøve er utført i nedre del av garderobe på soverom. Holet er tildekkja av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen.

Romventilator eg montert på soverom. Heimelshavar opplyser at den er utstyrt med varmegjennvinnar.

Merknader:

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskapet er plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring. Vanninntak av typen pel (plast). Stoppekran er observert på vaskerom. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad, vaskerom 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.

Vegghengt toalett på bad er utstyrt med drenering av eventuelle lekkasjar til badegolv.

Vegghengt toalett i 2. etasje er utstyrt med drenering mot føler for automatisk lekkasjestopper.

Avløpslufting er ført ut i gavlvegg mot vest. Løysninga er ok, men anbefalar å kontrollera tettinga i overgang røyrvegg-veggliv. Vatn som kjem på røyra kan trekka inn i trevirket om arbeidet med tettinga ikkje er tilfredsstillande. Brudd i avløpsrør og lekkasje i krypkjellar. Utbetring vert anbefalt. Deler av anlegget er utdatert som følge av alder.

Merknader: Brudd i avløpsrør.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

OSO varmtvannstank står plasert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring. Beredaren er på 200 liter. Prod. år: 2017.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Ballansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning er etablert i fyrste og andre etasje. Anlegget forsyner etasjane med friskluft. Heimelshavar opplyser at filter skal skiftast før visning. Kjellar har veggventilar og mekanisk avtrekk på bad. Hovudsoverom har romventilator.

Anbefalar å halda døra mellom kjellar og fyrsteetasje lukka for å unngå u-ballanse/forstyrrelsar i det ballanserte anlegget. Det beste ville vore om kjellardelen vart tilkoplta anlegget. Dette kan løysast om ein fører fram kanalar til alle rom i konstruksjonen.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1968

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

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 vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

Sikringskap med automatsikringar er observert under tropp i underetasjen. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Jordingsmuffa på avløpssystemet er ikkje tilkoplta.

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.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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

Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjelder:

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

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: Seriekopla røykvarslarar med app-styring.

REKKVERK:

Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk utanfor konstruksjonen tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverksutforming i forhold til størrelsar på lysopningar (klatresikring). 4,5 cm lysopning er målt mellom liggande horisontale spiler på utvendig rekkverk. Rekkverk med horisontale spiler skal utformast med 20 millimeter maksavstand for å hindra fotfeste og klartefare. Rekkverk manglar fleire stadar på utvendige trepper og rapo. Rekkverk på innvendig tropp er ikkje montert. Utbetring vert anbefalt for å unngå personskadar.

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.

SELGERS EIGENERKLÆRING:

- Ved mye regn kan noe vann renne inn i carporten.
- Er observert mus noen få ganger i carport og i kjøkkenskap under vasken på kjøkkenet vinterstid. Dette er utbedret ved fysisk tetting av hulrom rundt vannrør. Og musebånd i carport.
- Arbeid på eiendommen utført av forrige eier er detaljert dokumentert. Dokumentasjon, som vi har kjennskap til, finnes digitalt i Boligmappa.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefalar jamnlege kontrollar rundt det som er bemerka i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og manglande grunnmursplast på utvendig grunnmur. Anbefalar grunnmursplast mot utvendig grunnmur og isolasjon. Dette for å flytta kondenseringspunktet i grunnmuren ut frå byggningskroppen.
1.2	Krypekjeller
	Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt i trevegg og råte i nedre del av trevegg. Massar har i tillegg rast ut under forskalingsblokk som treveggen er forankra til. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Fukt og lukt frå avløpsrør er registrert.
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt og påbegynnande råte i kledning frå byggeår. I tillegg manglar det luftesjikt i bakkant av ny ståande kledning. Kledningsbord er montert opp-ned og gjer at horisontale kledningsøyra fører vatn inn i skøyt og ikkje ut langs trevirket slik det skal. Dette fører til ei forkorta levetid på kledningen som er fornya. Ventilrist med spjeld som fører luft ut i gavl mot vest manglar eit blad. Dette fører regnvatn inn i vegg og kanal. Utbetring vert anbefalt snarast råd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utdaterte vindauger i carport og for kort vannstokk over vindauger i 2. etasje. For kort vannstokk gjer at vatn vert ført inn bak listverket i toppen av vindaugene. Dette er ein enkel ting og ordna. Prisestimat for utviding av vannstokk med tilpassa beslag: Ca. 5 000 kroner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av feil rekkverksutforming. Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk i konstruksjonen tilfredstiller ikkje krav til rekkverksutforming i forhold til størrelsar på lysopningar (klatresikring). 4,5 cm lysopning er målt mellom liggande horisontale spiler på utvendig rekkverk. Rekkverk med horisontale spiler skal utformast med ein maksavstand på 20 millimeter for å hindra fotfeste og klartefare. Rekkverk manglar fleire stadar på utvendige trepper og rapo. Knust glass i glassrekkverk.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av bom i enkelte fliser. Dette skuldast truleg manglande flislim. I tillegg er det observert svak knirk i golv. Dette er teikn på småbevegelsar i underlaget. membran/tettesjikt skal monterast på fast underlag for å unngå bevegelse. Forkorta levetid på membran kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsone. Lekkasjesikring for vegghengt toalett tilfredstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av heimelshavar sjølv. Vannlås i sluk er øydelagt, men fungerer. Anbefalar uansett installering av ny vannlås. Fuktutslag ved måling i trevirke på kald side (mot krypkjellar). Fukt er registrert fleire stader i krypkjellaren, og det er difor nærliggande å tru at fuktoppstuget kjem frå krypkjellaren, og ikkje frå badet. Nærare undersøkelde vert anbefalt.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av heimelshavar sjølv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpslufting er ført ut i gavlvegg mot vest. Løysninga er ok, men anbefalar å kontrollera tettinga i overgang røyrvegg-veggliv. Vatn som kjem på røyra kan trekka inn i trevirket om arbeidet med tettinga ikkje er tilfredstillande. Brudd i avløpsrør og lekkasje i krypkjellar. Utbetring vert anbefalt. Deler av anlegget er utdatert som følge av alder.