

Tilstandsrapport

📍 Feissgrovvegen 181, 5713 VOSSESTRAND

📖 VOSS kommune

gnr. 273, bnr. 44, snr. 16

Areal (BRA): Fritidsleilighet 77 m²



Befaringsdato: 30.11.2022

Rapportdato: 03.01.2023

Oppdragsnr.: 20034-1090

Referansenummer: KE8601

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Gyldig rapport
03.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

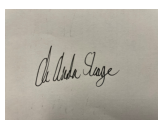
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.

Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap.

Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
03.01.2023 | FREKHAUG

Skage Taksering AS

Mongsedalen 9
471 79 040

Rapportansvarlig

Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

Fritidsleilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med bord av type Sibirsk lerk eller tilsvarende.

Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er utvendig kledd med liggende trekledning og sementbaserte fasadeplater.

Innerveggene er utført med bindingsverk av stål/trevirke og kledd med trepanel.

Skillevegger mellom leilighetene er utført med betongvegger som er kledd med trepanel.

Taket er utført med saltakskonstruksjon som er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.

Vinduene er med isolerglass i trekarmen.

Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke.

Skyvebalkongdør er med isolerglass i trekarmen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gang: Det er fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Stue: Det er parkett på gulvet, Trepanel på veggene og trepanel i taket.

Soverommene: Det er parkett på gulvene, trepanel på veggene og trepanel i takene.

Leiligheten ligger mer enn 3 etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

Etasjeskiller er antatt utført med betongdekke.

Pipen er utført stålørspipe som ligger oppført på utsiden av veggkonstruksjonen.

Vedovnen er utført i stål med glassdør, det er lagt glassplate under vedovn.

Malt trapp i trevirke med åpne trinn. Rekkverket er utført i trevirke og håndløper på vegg i trevirke.

Trappen er noe bratt

Innerdørene er med slette dørbblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett, skap, laminert benkeplate og servant.

Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene, halve ene veggene er dekke med speil og trepanel i taket.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet er utført i 2015, Det er synlig membran i sluk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med integrerte hvitevarer, slette

fronter, innkledd kjøpmannsbenk med trefronter, innfelt stål vask og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og

kjøle skuffer.

Overflater er med parkett på gulvet, trepanel på veggene, det er satt opp glassplate på veggen bak platetopp/vask og trepanel i taket.

Det er etablert ventilator på kjøkkenet over platetoppen.

[Gå til side](#)

SPEIALROM

Toalettet er innredet med vegghengt toalett og skap med overliggende servant.

Overflater er med flis på gulvet, flis på vegger, malte plater på vegger og trepanel i taket.

Det er satt inn bereder i skap på toalettet.

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på toalettet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Fordelerskap til rør i rør system er plassert på badet.

Avløpsrørene er av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg fra Villavent. Aggregatet

er plassert i bod/teknisk rom

Varmtvannsbereeder fra CTC Ferro Fil er lokalisert i skap på toalettet. Volumet er på 108 ltr, produksjonsår er 2014.

Plassering av bereder gjør det ikke mulighet for å se elektrisk tilkobling da en må flytte bereder, i følge kursfortegnelse ligger det en egen 15 apm kurs til berederen.

Sikringsskapet er lokalisert i bod/teknisk-rom

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

15 ampere: 12 stk.

EL-oppvarming:

Det er lagt varmekabler i gangen, på badet og på toalettet.

Leiligheten er utstyr med brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget leiligheten ligger i er fundamentert til antatt komprimert

sprengsteinsfylling og pukk.

Drenering antatt utført med drenerende masser og drensledninger.

Området var dekket med snø ved befaring så det var ikke mulighet og

kontrollere forhold rundt drenering

Grunnmur og fundamentering er utført i betong.

Vann og avløpsledninger inn til boligen er fra 2014. VA anlegg ligger

skjult under bakkenivå og er dermed ikke mulig å kontrollere.

Vannledning inn til boligen er antatt av plast (type PE ledning).

Avløpsrørene fra boligen er antatt av PVC.

Leiligheten er tilknyttet privat felles VA-anlegg for Myrkdalen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	65	63	2
Loft	12	12	0
Sum	77	75	2

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

03 etg:

Byggemeldte tegninger viser kun et bad i leiligheten. Det er oppført et bad og et eget toalett i leiligheten.

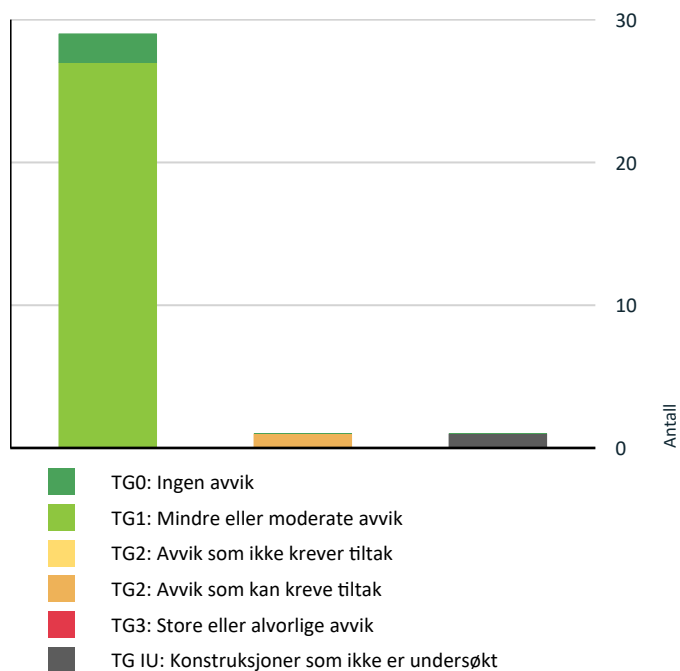
04 etg:

Rom 04 etg venstre side trapp er brukt til soverom ved befaringen, rommet er merket disp/bod på byggemeldte tegninger. Det står på tegning at rommet er måleverdig, ved befaring ble det målt at kun 0,33 cm langs vegg er over 1,9 meter, kravet er 0,6 meter må være over 1,9 meter for å være måleverdig.

Soverom høyre side er mer merket med disp/soverom på byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det litt svakere fall i dusjsonen enn krav i TEK 10, det er fall mot sluk. Fallet er målt med laser.

Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET

Byggeår
2015

Standard
Leiligheten er oppført i 2015 og fremstår som pent holdt med lite slitasje.

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Taket er tekket med bord av type Sibirsk lerk eller tilsvarende.

Nedløp og beslag TG 1

Nedløpnene er av aluminium.

Snøfangere og stige/plattform for feier ikke mulig og kontrollere pga taket var dekket med snø ved befaringen.

Veggkonstruksjon TG 1

Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er utvendig kledd med liggende trekledning og sementbaserte fasadeplater.
Innerveggene er utført med bindingsverk av stål/trevirke og kledd med trepanel.
Skillevegger mellom leilighetene er utført med betongvegger som er kledd med trepanel.

Takkonstruksjon/Loft TG 1

Taket er utført med saltakskonstruksjon som er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.

Vinduer TG 1

Vinduene er med isolerglass i trekarmer.

Dører TG 1

Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dørblad i trevirke.
Skyvebalkongdør er med isolerglass i trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Balkong oppbygget med betong/trekonstruksjon. Rekkverket er utført i trekonstruksjon. Gulvet er utført med spaltegulv i trevirke.

INNVENDIG

Overflater TG 1

Gang: Det er fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.
Stue: Det er parkett på gulvet, Trepanel på veggene og trepanel i taket.
Soverommene: Det er parkett på gulvene, trepanel på veggene og trepanel i takene.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Etasjeskiller er antatt utført med betongdekke.

Radon TG 0

Leiligheten ligger mer enn 3 etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

Pipe og ildsted TG 1

Pipen er utført stålrørpipe som ligger oppført på utsiden av veggkonstruksjonen.
Vedovnen er utført i stål med glassdør, det er lagt glassplate under vedovn.

Innvendige trapper TG 1

Malt trapp i trevirke med åpne trinn. Rekkverket er utført i trevirke og håndløper på vegg i trevirke.
Trappen er noe bratt

Innvendige dører TG 1

Innerdørene er med slette dørblad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett, skap, laminert benkeplate og servant.

Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene, halve ene vegg er dekke med speil og trepanel i taket.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet er utført i 2015. Det er synlig membran i sluk.

Overflater vegger og himling

TG 1

Det er fliser på veggene til badet.

Det er trepanel i taket på badet.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er belagt med fliser. Det er nedsenket sone ved dusjen, det er generelt fall til dusjonen og fall inni nedsenket sone for dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det litt svakere fall i dusjonen enn krav i TEK 10, det er fall mot sluk. Fallet er målt med laser.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er nyere stålsluk i gulvet på badet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, skap, laminert benkeplate, servant og vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Badet har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt i vegger mot dusj. Et tilliggende rom er toalett og andre vegg mot soverom har tekniske føringer som det er stor risiko for å skade ved hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med integrerte hvitevarer, slette fronter, innkledd kjøpmannsbenk med trefronter, innfelt stål vask og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle skuffer.

Overflater er med parkett på gulvet, trepanel på veggene, det er satt opp glassplate på veggen bak platetopp/vask og trepanel i taket.

Avtrekk

TG 1

Det er etablert ventilator på kjøkkenet over platetoppen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettet er innredet med vegghengt toalett og skap med overliggende servant.

Overflater er med flis på gulvet, flis på vegger, malte plater på vegger og trepanel i taket.

Det er satt inn bereder i skap på toalettet.

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Fordelerskap til rør i rør system er plassert på badet.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg fra Villavent. Aggregatet er plassert i bod/teknisk rom

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder fra CTC Ferro Fil er lokalisert i skap på kjøkkenet. Volumet er på 108 ltr, produksjonsår er 2014.

Berederen er plassert i kar.

Plassering av bereder gjør det ikke mulighet for å se elektrisk tilkobling da en må flytte bereder, i følge kursfortegnelse ligger det en egen 15 apm kurs til berederen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskapet er lokalisert i bod/teknisk-rom

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

15 ampere: 12 stk.

El-oppvarming:

Det er lagt varmekabler i gangen, på badet og på toalettet.

DEFA app system for fjernstyring av oppvarming av leiligheten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?

2014 Ved bygging

6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

7. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?

Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten er utstyrt med brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei Det er sprinkler og brannslukningsapparat i leiligheten ved befaringen.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget leiligheten ligger i er fundamentert til antatt komprimert sprenngsteinsfylling og pukk.

Drenering

TG 1

Drenering antatt utført med drenerende masser og drensledninger. Området var dekket med snø ved befaring så det var ikke mulighet og kontrollere forhold rundt drenering

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur og fundamentering er utført i betong.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

⚠ TG 1

Vann og avløpsledninger inn til boligen er fra 2014. VA anlegg ligger skjult under bakkenivå og er dermed ikke mulig å kontrollere. Vannledning inn til boligen er antatt av plast (type PE ledning). Avløpsrørene fra boligen er antatt av PVC. Leiligheten er tilknyttet privat felles VA-anlegg for Myrkdalen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	65	63	2	Gang , Stue/kjøkken , Soverom 2, Toalettrom , Bad	Teknisk rom
Loft	12	12	0	Gang , Soverom	
Sum	77	75	2		

Kommentar

Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.
Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Balkong 8,4 kvm
Bod kjeller 3,5 kvm

Arealer rom:

03 etg: Gang 4,3 kvm. Stue/Kjøkken 26,8 kvm. Soverom 11,7 kvm. Soverom 10,6 kvm. Bad 4,7 kvm. WC 1,2 kvm
04 etg: Gang 7 kvm. Soverom 4,7 kvm (gulvareal 11,2 kvm).

Rom på venstre side når en kommer opp trapp er ikke måleverdi, det er kun 0,33 meter som er over 1,9 meter takhøyde, kravet er 0,6 meter med takhøyde over 1,9 meter. Rommet innredet med senger ved befaring og har et gulvareal på 11,9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 03 etg:

Byggemeldte tegninger viser kun et bad i leiligheten. Det er oppført et bad og et eget toalett i leiligheten.

04 etg:

Rom 04 etg venstre side trapp er brukt til soverom ved befaringen, rommet er merket disp/bod på byggemeldte tegninger.

Det står på tegning at rommet er måleverdig, ved befaring ble det målt at kun 0,33 cm langs vegg er over 1,9 meter, kravet er 0,6 meter må være over 1,9 meter for å være måleverdig.

Soverom høyre side er mer merket med disp/soverom på byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.11.2022	Ole Andre Skage	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	273	44	0	16	3535.9 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Feissgrovvegen 181

Hjemmelshaver

Eriksen Stig

Kommentar

Felles tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Myrkdalen med alpinanlegg like ved leiligheten (ski in ski out), gode tur muligheter sommer og vinter, kort veg til skiskytter stadion som ligger like ved. Område rundt boligen er bebygget med tilsvarende fritidsboliger og hytter. Det er ca 350 fra hytten til Myrkdalen hotel, joker Vossestrand ca 8,7 km, Vossevangen ca 30 km og Bergen ca 130 km

Adkomstvei

Fra Voss, kjør mot Vinje. Ta av til venstre i krysset ved bensinstasjonen på Vinje. Følg veien ca. 10 minutter til du får Myrkdalen Fjellandsby på venstre hånd, en kjører forbi Myrkdalen Hotell med ca 600 meter her tar en av til venstre, etter ca 200 meter ligger leiligheten på høyre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for Myrkdalen,

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for Myrkdalen

Regulering

Nasjonal arealplanid:4621_123510003
Administrativ enhet:4621
Planident:123510003
Lovreferanse:Plan- og bygningsloven av 2008
Saksår / sekvensnummer:2010 / 554
Saksnummerinformasjon:10/554
Plannavn:Voss Fjellandsby (S1)_Områdeplan
Type:Områderegulering
Status:Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato:16.06.2011
Vertikalnivå:På grunnen/vannoverflaten
Bestemmelser:Med bestemmelser som egen tekst
Myndighet:Kommunestyret
Format:Vektor
Opprinnelig administrativenhet:1235
Opprinnelig planid:10003

Om tomten

Tomten er felles for sameie.
Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg, gruset uteplasser og gressmarker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 940 000	2015

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KE8601>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon