

Tilstandsrapport

📍 Feissgrovvegen 72, 5713 VOSSESTRAND

📖 VOSS kommune

gnr. 273, bnr. 47, snr. 10

Areal (BRA): Fritidsleilighet 71 m²



Befaringsdato: 06.01.2023

Rapportdato: 15.01.2023

Oppdragsnr.: 20034-1097

Referansenummer: JD3991

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Gyldig rapport
15.01.2023

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.

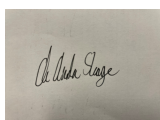
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

15.01.2023 | 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv og torvtaksmembran.
Takrenner og taknedløp av metall.
Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med bordkledning.
Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke.
Kryploftet er ikke tilgjengelig for besiktigelse ved befaringen
Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.
Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke.
Terrassedøren er utført med isolerglass i trekarmer
Balkongen er utført utkraget trekonstruksjon som er fundamentert med tresøyler til betongfundamenter. Gulvet på balkongen er utført med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er utført i trevirke.

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.

Etasjeskillerene er utført med bjelkelag i trevirke eller betongdekke
Boligen ligger i 03 etg. 01 etg er utført med utluftet garasjeanlegg. Det er ikke behov for radonsperre når det er utluftet etasje ned mot grunnen.
Det er montert vedovn i stål med glassdør i stuen.
Pipen fra gjeldene leilighet er utført med stålørspipe. Pipen fra etasjen under kommer igjennom leiligheten, denne er utført med murt Lecapipe og kledd inn med trepanel.
Innvendige dører er utført med glatte dørbblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/toalett

Vaskerommet har utstyr som toalett, servant, opplegg for vaskemaskin, bereder og balansert ventilasjonsanlegg.
Overflater er med flis på gulvet, panel på veggene og panel i taket.
Vaskerommet er utført i 2018, en kan se membran synlig i sluken.
Vaskerommet er utført etter at det kom krav til uavhengig kontroll, gjennomføringsplan for dette skal ligge ved søknader og byggesaksdokumenter. Etter som det er gitt ferdigattest på bygget er det å anta at dette er OK
Vaskerommet har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Bad

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.
Badet er utført i 2018, en kan se membran synlig i sluken.
Badet er utført etter at det kom krav til uavhengig kontroll, gjennomføringsplan for dette skal ligge ved søknader og byggesaksdokumenter. Etter som det er gitt ferdigattest på bygget er det å anta at dette er OK
Det er foretatt hulltaking i vegg på soverom inn mot dusj, det ble ikke oppdaget unormale forhold ved befaringa.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske og integrerte hvitevarer.
Integrerte hvitevarer er kjøle/frysenskap, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.
Overflater på kjøkkenet er med parkett på gulvet, trepanel på veggene, glassplate på veggen over vasken/platetoppen og trepanel i taket.
Det er montert ventilator på kjøkkenet over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er med rør i rør system.
Fordelerskapet er plassert på vaskerom/toalett.
Avløpsrørene i leiligheten er av plast
Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.
Dette er plassert i vaskerom/teknisk rom.
Varmtvannsberederen lokalisert på vaskerommet, volumet er på ca 200 ltr og berederen er fra byggeår.
Sikringsskapet er lokalisert på vaskerom/toalett.
Sikringer:
25 ampere: 1 stk
15 ampere: 11 stk.
El-oppvarming:
Det er lagt varmekabler i gulvet på badet, vaskerommet og i gangen.
Det er montert brannalarmer i leiligheten.
Brannslukningsapparatet er plassert på vaskerom/toalett.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunnen under boligbygget består av antatt komprimerte sprengsteinsmasser til fjell.
Drenering i drenerende masser rundt bygget.
Takvann ledes inn på rør i grunnen og vekk fra boligbygget. Leiligheten ligger over bakkenivå og har ikke tilfylte yttervegger.
Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter mot antatt faste masser. Grunnmuren er utført med støpt betongvegg.
Vann og avløpsledninger inn til boligen er ikke mulig og kontroller da disse ligger under bakkenivå. VA ledninger antatt utført i plast. Boligen er tilknyttet felles privat vann og avløpsanlegg for Myrkdalen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	71	71	0
Sum	71	71	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsleilighet

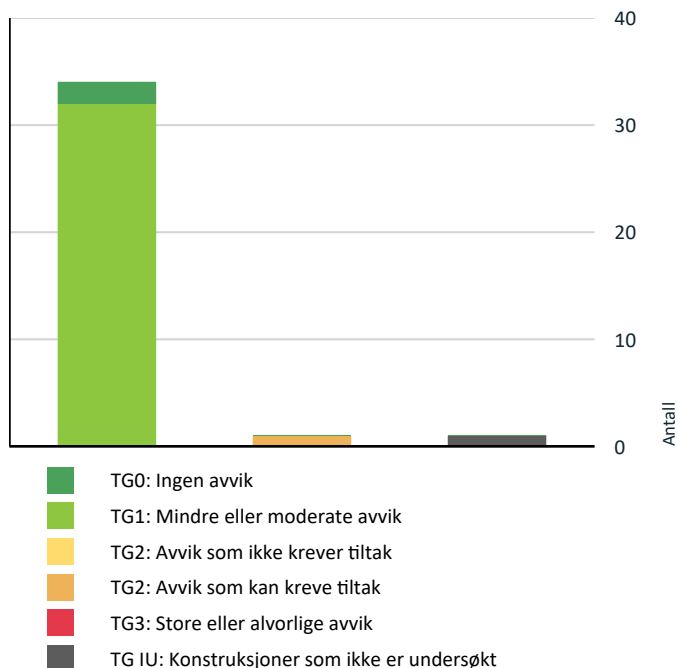
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom høyre side av inngangsdør stemmer ikke dør med byggemeldte tegninger.

Rom byggemeldte tegninger merket Tekn. rom BU har noe andre utforming, rommet er utformet og benyttes som vaskerom/toalett.

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

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! 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.
Fallforholdene er svakere enn kravene i TEK 17.
Vanntest viser at vann går til sluk.

Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET

Byggeår

2018

Kommentar

Ferdigattest 28.11.2018

Standard

Nyere oppført leilighet, gode kvaliteter og fin beliggenhet. Leiligheten fremstår som tilnærmet ny.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Taket er tekket med torv og torvtaksmembran.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Andre tiltak:

Felles for sameiet.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner og taknedløp av metall.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke. Kryploftet er ikke tilgjengelig for besiktigelse ved befaringen

Vinduer

! TG 1

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmen.

Dører

! TG 1

Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke. Terrassedøren er utført med isolerglass i trekarmen

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Balkongen er utført utkraget trekonstruksjon som er fundamentert med tresøyler til betongfundamenter. Gulvet på balkongen er utført med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er utført i trevirke.

INNSENDIG

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

Etasjeskilleren er utført med bjelkelag i trevirke eller betongdekke

Radon

! TG 1

Boligen ligger i 03 etg. 01 etg er utført med utluftet garasjeanlegg. Det er ikke behov for radonsperre når det er utluftet etasje ned mot grunnen.

Pipe og ildsted

! TG 1

Det er montert vedovn i stål med glassdør i stuen. Pipen fra gjeldene leilighet er utført med stålørspipe. Pipen fra etasjen under kommer igjennom leiligheten, denne er utført med murt Lecapipe og kledd inn med trepanel.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendige dører er utført med glatte dørbblad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

TG 1

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap med overliggende servant.

Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet er utført i 2018, en kan se membran synlig i sluken.

Badet er utført etter at det kom krav til uavhengig kontroll, gjennomføringsplan for dette skal ligge ved søknader og byggesaksdokumenter. Etter som det er gitt ferdigattest på bygget er det å anta at dette er OK

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegg. Trepanel i taket.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt, det er nedsenket sone ved dusjen.

Gulvet har noe svak fall mot dusjsonen.

Oppvarming i gulvet er med varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene er svakere enn kravene i TEK 17. Vanntest viser at vann går til sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er nyere stålsluk på badet.

En kan se membran i sluken under klemring i sluken.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt toalett. Dusjhjørne. Skuffeseksjon med overliggende servant. Veggskap.

Ventilasjon

TG 1

Badet har ventilasjon med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er foretatt hulltaking i vegg på soverom inn mot dusj, det ble ikke oppdaget unormale forhold ved befaringsa.

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

Generell

TG 1

Vaskerommet har utstyr som toalett, servant, opplegg for vaskemaskin, bereder og balansert ventilasjonsanlegg.

Overflater er med flis på gulvet, panel på veggene og panel i taket.

Vaskerommet er utført i 2018, en kan se membran synlig i sluken.

Vaskerommet er utført etter at det kom krav til uavhengig kontroll, gjennomføringsplan for dette skal ligge ved søknader og byggesaksdokumenter. Etter som det er gitt ferdigattest på bygget er det å anta at dette er OK

Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel på veggene. Trepanel i taket.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt..

Oppvarming i gulvet med varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er nyere stålsluk i gulvet.

En kan se membran i sluken under klemring i sluken.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bereder. Vegghengt toalett, Servant, Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonsanlegg.

Ventilasjon

TG 1

Vaskerommet har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, stålvask og integrerte hvitevarer.

Integrerte hvitevarer er kjøle/frysenskap, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.

Overflater på kjøkkenet er med parkett på gulvet, trepanel på veggene, glassplate på veggen over vasken/platetoppen og trepanel i taket.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er montert ventilator på kjøkkenet over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør er med rør i rør system.
Fordelerskapet er plassert på vaskerom/toalett.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrørene i leiligheten er av plast

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Dette er plassert i vaskerom/teknisk rom.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsberederen lokalisert på vaskerommet, volumet er på ca 200 ltr og berederen er fra byggeår.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskapet er lokalisert på vaskerom/toalett.

Sikringer:

25 ampere: 1 stk
15 ampere: 11 stk.

El-oppvarming:

Det er lagt varmekabler i gulvet på badet, vaskerommet og i gangen.

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?

2018

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. 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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. 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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

12. 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

Anlegget er av nyere dato, samsvarserklæring foreligger.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er montert brannalarmer i leiligheten. Brannslukningsapparatet er plassert på vaskerom/toalett.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparat datert 01/2018.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen under boligbygget består av antatt komprimerte sprengsteinsmasser til fjell.

Drenering

! TG 1

Drenering i drenerende masser rundt bygget. Takvann ledes inn på rør i grunnen og vekk fra boligbygget. Leiligheten ligger over bakkenivå og har ikke tilfylte yttervegger.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter mot antatt faste masser. Grunnmuren er utført med støpt betongvegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann og avløpsledninger inn til boligen er ikke mulig og kontroller da disse ligger under bakkenivå. VA ledninger antatt utført i plast. Boligen er tilknyttet felles privat vann og avløpsanlegg 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				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	71	71	0	Gang , Stue/kjøkken , 3 Soverom , Bad , Vaskerom/toalett	
Sum	71	71	0		

Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.

Arealer angis i hele m² (uten desimaler).

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er primærdel eller sekunderdel.

Øvrige Arealer:

Balkong 8,6 kvm

Bod balkong 1,25 kvm

Bod i parkeringsanlegg 8,15 kvm.

Arealer rom:

Gang 6,6 kvm. Stue/Kjøkken 27 kvm. Soverom 10,7 kvm. Soverom 5,5 kvm. Soverom 7 kvm. Bad 6,2 kvm. Vaskerom/toalett 3,6 kvm.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverom høyre side av inngangsdør stemmer ikke dør med byggemeldte tegninger.

Rom byggemeldte tegninger merket Tekn. rom BU har noe endre utforming, rommet er utformet og benyttes som vaskerom/toalett.

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
06.1.2023	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	273	47	0	10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Feissgrovvegen 72

Hjemmelshaver

Konsito Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Myrkdalen med kort avstand til alpinanlegg, 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 så ligger leilighetene på venstre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for Myrkdalen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for Myrkdalen

Regulering

Planidentifikasjon: 2017007

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Klypeteigen FK13

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 19.4.2018

Lovreferanse: PBL 2008

Arealformål: Fritidsbebyggelse-konsentrert

Feltbetegnelse: BFK2

Planidentifikasjon: 2017007

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Om tomten

Tomten er felles for sameie.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg, gruset uteplasser og gressmarker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2018

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد:** 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/JD3991>

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