

# Sandfjellsvegen 176

## 5708 VOSS

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2006

Areal (BRA): 83 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

10

TG-3

2

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges 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.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/5912>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad/vaskerom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Sluket var ikke rengjort, så undersøkelsen av overgangen mellom sluk/klemring/tettesjikt var begrenset. Rengjøring og nærmere undersøkelse anbefales.

Halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert. Dette øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er mulig og ikke montert.

Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjening med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette. (TG3)

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000**

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har ingen ventilering utover å åpne vinduet. Manglende ventilering av rommet medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet. Mekanisk avtrekk (helst fuktregulert) og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering. (TG3)

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Terrasseplatting, oppmålt til ca 120 m<sup>2</sup>.  
- Deler av dette er overbygget, ca 12 m<sup>2</sup>.

Vurdering av fundament er naturligvis begrenset til det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det er bare foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Punktert glassruter kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.

Vinduer/dører bærer preg av slitasje og værpåkjening, med behov for vedlikehold.

## Yttervegger

### Oppsummering

Vurderingen er basert på undersøkelser fra bakkenivå med tilfeldig stikkprøve.

Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det er opplyst/observert skader/utetthet i takrenne/nedløp, dette bør utbedres. Det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover.

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder nedløpsrør v/soverom.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvakkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er sig/manglende torv på deler av taket som gjør at det er nødvendig med etterfylling av torv/jord. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres. Større røtter kan skade undertaket.

Det er registrert avvik på beslag/tetting rundt pipe. Det er ikke observert lekkasje, men det anbefales å montere heldekkende beslag.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue/kjøkken. Kontrollen er utført ved å bruke lasermåler og målinger på tilfeldige punkter i rommet. Det er viktig å merke seg at det ikke kan garanteres at det ikke finnes andre skjevheter i boligen.

Det er observert knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra personlige krav, og dette er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og erfaringer. Man har vanligvis høyere forventninger til stivheten i et nybygg enn i en eldre bolig.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Vannledninger har en forventet levetid på mellom 30 og 50 år. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Det mangler kursoversikt i fordelerskapet, dette bør monteres.

Det mangler tettehylse på vannrør i rom uten sluk, som medfører en økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Kontrollen, som er begrenset til forskriften om avhendingslova § 2-18, er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon på anlegget, viser ellers til detaljer under punktet "elektrisk".

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Fallforholdene er ikke tilfredstillende, verken lokalt fall rundt sluk, eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Det er vanskelig å gjøre ytterligere undersøkelser uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. (TGIU)

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av fukt

Det var ikke mulig å lage hull fra et tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) på grunn av at veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer. (Yttervegg og vegg mot badstue)

En kontroll med fuktindikator ble utført, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Kravene for rom som er beregnet for varig opphold inkluderer takhøyde, rømningsvei og lysforhold som må oppfylles. Du kan søke kommunen om unntak fra kravene, men du kan ikke forvente å få unntak for krav som angår helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Registrerte avvik:

- Hemsene er innredet som et rom for varig opphold, selv om den ikke tilfredstiller kravene for dagslysflate eller takhøyde.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**1.6.2023**

Rapportdato  
**2.6.2023**

### Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Gunnar Marius Isaksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

#### Mottatt egenerklæring:

Jeg har mottatt en utfyllt egenerklæring for eiendommen. Det skal også fylles ut en egenerklæring som skal følge salgsoppgaven. Vi anbefaler at eventuelle interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

#### Øvrige kilder og dokumenter:

I forkant av befaringen ble eieren/oppdragsgiveren bedt om å legge frem egenerklæring, eventuelle tidligere salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant informasjon og dokumentasjon om eiendommen og boligen. Om disse dokumentene/opplysningene er fremlagt, vil dette fremgå i rapporten under relevante avsnitt. Jeg har også hentet informasjon fra eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret, dette gjelder opplysninger om eiendommen som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, osv.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **David Haltvik**  
Firma: **Hardingtakst AS**  
Adresse: **www.hardingtakst.no,**

Telefon: **905 34 740**  
Dato: **2.6.2023**  
Epost: **david@hardingtakst.no**



#### Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapporiar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

#### Me tilbyr mellom anna:

- Tilstandsrapport
- Verditakst/verdivurdering
- Tomtetakst
- Forhåndstakst
- Byggteknisk rådgjeving
- Byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Les meir om oss på heimesida vår [www.hardingtakst.no](http://www.hardingtakst.no) eller ta kontakt via e-post: [post@hardingtakst.no](mailto:post@hardingtakst.no) eller på telefon 56 12 30 30.

#### Egne premisser:

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt av eier/oppdragsgiver, med mindre annet er oppgitt. Boligen er møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Sandfjellsvegen 176, 5708 Voss**

Kommunenr: **4621**      Gårdsnr: **244**      Bruksnr: **94**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **2006 - Kilde: eier/rekvirent**  
Bolitipe: **Fritidsbolig**

## Generell beskrivelse av boligen:

### Tomt og beliggenhet:

Eiendommen har en fin beliggenhet på Sandfjell i Voss kommune. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse. Tomten er en kupert naturtomt utover bebyggelsen.

### Utvendig beskrivelse:

Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med villmarkspanel. Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke. Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av torv, med tilhørende beslag. Uteområde med terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

### Innvendig beskrivelse:

Boligen er innredet over et plan, med hems over deler av 1. etasje. Bad, kjøkken og innvendige overflater har en høy standard.

### Tekniske installasjoner:

Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og skorstein med ildsted i stue/kjøkken. Det er vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

### Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:

- Boligen er tilbygget med bod og terrasse.

### Dokumentasjon:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt opplysninger om utførte arbeider på boligen de siste fem årene.

### Generelt om tilstandsgrader:

Vi vurderer boligen basert på hvordan den ble bygget og hvilke regler som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Vi ser etter avvik som påvirker og reduserer boligens funksjon og verdi, og som er i tråd med forskriften til avhendingsloven. Noen rom og bygningsdeler, som våtrom, samt forhold knyttet til sikkerhet, slik som brann, rekkverk og trapper, skal vurderes i henhold til dagens regelverk. I følge dagens regelverk kan disse få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis kreves utbedring av avvikene.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer



Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	77	6	Éntre, kjøkken/stue/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og badstue.	Teknisk rom og en bod med utvendig adkomst.
<b>Totalt</b>	<b>83</b>	<b>77</b>	<b>6</b>		

## Kommentar til arealberegning

### Kommentar:

- Det er en hems uten måleverdig areal, men gulvareal er på ca 29 m<sup>2</sup>.
- Rommet under trapp har ikke målbart areal, areal er medtatt i øvrig del av rommet.
- Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal på ca 4 m<sup>2</sup>.
- Det er en bod/skur uten målbart areal på grunn av takhøyde, men gulvareal er på ca 5 m<sup>2</sup>.

### Generelt:

Arealene er oppmålt ved bruk av lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. For mer detaljerte instruksjoner om arealmåling, vennligst se takstmannens retningslinjer.

### Areal og markedsverdi:

Markedsverdien for eiendommen kan ikke bare bestemmes av matematisk beregning av antall kvadratmeter. Faktorer som beliggenhet, standard på våtrom og kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden spiller også inn i markedsvurderingen i dette område.

### Takhøyde:

- 1. Etasje: Takhøyde er målt til 2,17 i éntre. Stue har mønt himling med takhøyde på 3,62 meter i møne.
- Hems: Takhøyde er målt til 1,79 meter under drager i møne på loftstue.

### Arealfordeling:

#### 1. Etasje:

- Éntre på 7,8 m<sup>2</sup>
- Teknisk rom på 4,1 m<sup>2</sup>
- Utvendig bod på 2,1 m<sup>2</sup>
- Stue/kjøkken/gang på 43 m<sup>2</sup>
- Bad/vaskerom på 8,2 m<sup>2</sup>
- Badstue på 3 m<sup>2</sup>
- Soverom på 5,0 og 9,2 m<sup>2</sup>

#### Hems:

- Loftstue på 15,3 m<sup>2</sup>
- Soverom på 5,2 og 8,0 m<sup>2</sup>

#### Merk:

Innvendige vegger etc. utgjør øvrig del av arealet.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som blant annet opptas av innebygde skap og garderoreskap.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	
<p>Drenering har en normal levetid på 20 til 60 år, avhengig av grunnforholdene. Det anbefales å jevnlig vedlikeholde drensledninger, minst hvert femte år.</p> <p>Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke fuktsikring på utsiden av bygget.</p> <p>Det var ikke tilgang til krypkjeller. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder synlige deler utvendig.</p> <p>Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
<p>Det er ikke utført grunnundersøkelser, så vurdering av fundament og grunnforhold er begrenset.</p> <p>Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.</p>	

Beskrivelse	
Boligen er oppført over kryptkjeller.	
Tilgang: Utvendig adkomst i bod/skur via dør/luke i ringmur/grunnmur.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryptkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryptrommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryptkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryptrommet	
Det var ikke adkomst for å måle eller kontrollere dette.	
Oppsummering av kryptkjeller	
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.	
Det er begrenset adkomst til å vurdere kryptkjeller på grunn av liten åpning/inspeksjonsluke, hindringer eller lav takhøyde. Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse av de mindre tilgjengelige område, da det ikke kan utelukkes skader i dette området.	
Ut i fra det besiktigede området, ble det ikke avdekket vesentlige avvik.	

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plating

Terrasseplating, oppmålt til ca 120 m<sup>2</sup>.  
- Deler av dette er overbygget, ca 12 m<sup>2</sup>.

Vurdering av fundament er naturligvis begrenset til det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

## 6.5 Vinduer og dører

TG-2

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass.  
Ytterdører i trevirke, noen med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

Det er bare foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Punktert glassruter kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.

Vinduer/dører bærer preg av slitasje og værpåkjening, med behov for vedlikehold.

## 6.6 Yttervegger

TG-2

#### Type fasade

Bordkledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

#### Oppsummering av yttervegger

Vurderingen er basert på undersøkelser fra bakkenivå med tilfeldig stikkprøver.

Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Det er vanskelig å gjøre ytterligere undersøkelser uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. (TGIU)

## 6.8 Renner og nedløp

TG-2

Type

Tre

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

#### Oppsummering av renner og nedløp

Det er opplyst/observert skader/utetthet i takrenne/nedløp, dette bør utbedres. Det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder nedløpsrør v/soverom.

## 6.9 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av takkonstruksjon

Vedrørende lufting av takkonstruksjonen, viser en til vurderinger under punktet: "Loft (konstruksjonsoppbygging)".

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

## 6.10 Takteking

TG-2



Bilde viser sig i torv.



Bilde viser tetting rundt pipe.

Type teking

Torv

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

### Oppsummering av takteking

Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvakkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av takteking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er sig/manglende torv på deler av taket som gjør at det er nødvendig med etterfylling av torv/jord. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres. Større røtter kan skade undertaket.

Det er registrert avvik på beslag/tetting rundt pipe. Det er ikke observert lekkasje, men det anbefales å montere heldekkende beslag.

## 6.11 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

Ved denne type takkonstruksjon/taktekking er det ikke krav til å montere snøfangere.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue/kjøkken. Kontrollen er utført ved å bruke lasermåler og målinger på tilfeldige punkter i rommet. Det er viktig å merke seg at det ikke kan garanteres at det ikke finnes andre skjevheter i boligen.

Det er observert knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra personlige krav, og dette er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og erfaringer. Man har vanligvis høyere forventninger til stivheten i et nybygg enn i en eldre bolig.

## 6.13 Ildsted/Skorstein

TG-1

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Skorstein med ildsted i stue/kjøkken.

#### Kommentar:

Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at jeg ikke har fått opplysninger om kjente problemer, eller registrerte avvik fra tilsyn fra feiervesenet.

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys)

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.  
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktsøk:

En kontroll med en fuktindikator ble utført, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble ikke observert vesentlig avvik utover normal slitasje.

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt byggemeldt/godkjente tegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Se overnevnte punkt vedr. tegninger, bruksendringer og lovlighet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Brannceller er ikke relevant for denne type bebyggelse/bolig.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert



Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Kravene for rom som er beregnet for varig opphold inkluderer takhøyde, rømningsvei og lysforhold som må oppfylles. Du kan søke kommunen om unntak fra kravene, men du kan ikke forvente å få unntak for krav som angår helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Registrerte avvik:

- Hemsene er innredet som et rom for varig opphold, selv om den ikke tilfredstiller kravene for dagslysflate eller takhøyde.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## 6.16 Trapp

TG-1

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av trapp TG-1

Enkel trapp/stige til hems.

Kommentar:

Trapp til hems og eventuelle andre områder som ikke regnes som målbart areal, er ikke underlagt de samme funksjonskravene som ordinære trapper. Dette innebærer at slike trapper eller stiger kan være bratte, smale og mangler sikkerhetslementer som rekkverk, uten at dette nødvendigvis vil bli registrert som et betydelig avvik i rapporten.

## 6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Jeg har naturligvis ikke mulighet til å kontrollere komponenter eller installasjon som er skjult bak gulv, vegger og tak. Avløpsrør har en forventet levetid på mellom 25 og 75 år. Utvendig avløpsrør er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

## 6.18 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Vannledninger har en forventet levetid på mellom 30 og 50 år. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Det mangler kursoversikt i fordelerskapet, dette bør monteres.

Det mangler tettehylse på vannrør i rom uten sluk, som medfører en økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

## 6.19 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

Kontrollen, som er begrenset til forskriften om avhendingslova § 2-18, er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon på anlegget, viser ellers til detaljer under punktet "elektrisk".

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

## 6.20 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2006

Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

## 6.21 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventilert i yttervegger og vinduer, viser ellers til vurdering av ventilasjon under våtrom og kjøkken.	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

## 6.22 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Overflatene består av skifer på gulv, skifer ved dusj, ellers panel på vegger og i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Fallforholdene er ikke tilfredstillende, verken lokalt fall rundt sluk, eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.</p> <p>Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Sluket var ikke rengjort, så undersøkelsen av overgangen mellom sluk/klemring/tettesjikt var begrenset. Rengjøring og nærmere undersøkelse anbefales.</p> <p>Halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert. Dette øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er mulig og ikke montert.</p> <p>Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjønning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette. (TG3)</p>	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og innredning med servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet har ingen ventilering utover å åpne vinduet. Manglende ventilering av rommet medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet. Mekanisk avtrekk (helst fuktregulert) og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering. (TG3)	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det var ikke mulig å lage hull fra et tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) på grunn av at veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer. (Yttervegg og vegg mot badstue)	
En kontroll med fuktindikator ble utført, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	

## 6.23 Øvrig: Innvendige overflater

TG-1

Beskrivelse
De innvendige overflatene har en normal/god standard.
Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

#### Oppsummering av øvrig

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

### 6.24 Øvrig: Skadedyr/annet

TG-1

#### Beskrivelse

Her kommenteres øvrige forhold som er relevant:

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold for denne rapporten.

### 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant