

Gardslivegen 19 5785 Vøringsfoss

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 76 m²

BRA (ny arealstandard): 76 m²

BRA-i (ny arealstandard): 76 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

24

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

3

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/rekvirenten 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/12033>

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 TG2

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier osv. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Hvis det er taktekking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, skal det ifølge dagens krav monteres snøfangere. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det monteres snøfanger hvis takvinkelen er over 27 grader.

Det er ikke montert snøfangere som gir tilstandsgrad 2. Jeg har ikke fått sjekket takvinkel gjennom f.eks tegninger, som gjør til at jeg ikke får kontrollert om det er krav eller ikke krav til snøfanger på boligen. Det anbefales å sjekke dette nærmere. Hvis det er krav til snøfangere, bør dette ettermonteres.

Vannledninger

Oppsummering

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Elektrisk

Oppsummering

Dette 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 eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport 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: (Vaskerom, 1. etasje)

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredstillende lokalt fall rundt sluket. Dette medfører en økt fuktbelastning på gulvet, samt uønsket vannoppsamling. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør eventuelt utbedres når rommet skal oppgraderes.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er bygget en terrasseplatting.

Det var ikke mulig å foreta undersøkelser og vurderinger på grunn av snø. Det bør foretas nærmere undersøkelser når forholdene ligger til rette for det. (TGIU)

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er montert inspeksjonsluke på rommene som benyttes som soverom, men jeg fekk ikke flyttet på sengene til at tilstrekkelig undersøkelse kunne gjennomføres. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Det anbefales nærmere undersøkelse når forholdene ligger til rette for det. (TGIU)

Takkonstruksjon

Oppsummering

Yttertaket var dekket med snø på befaringsdagen, som begrenser tilgangen for å kontrollere takkonstruksjonen. (TGIU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.12.2023

Rapportdato
3.12.2023

Hjemmelshavere

Navn: Tordis Fallberg og Aleksander Svanevik

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke mottatt utfylt egenerklæring:

Jeg har ikke mottatt utfylt egenerklæring før befaringsdato. Det er derfor gitt begrenset informasjon og opplysninger om eiendommen og boligen, og det kan være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om.

Øvrige kilder og dokumenter:

I forkant av befaringsdato 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
Epost: david@hardingtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert flere tusen takstrapporater i Hardanger og omkringliggende kommuner, som gir oss en unik lokalkunnskap om markedet. Lokalkunnskap med en allsidig og solid byggfaglig utdanning er en forutsetning for yrket som takstmann. Sjå heimesida vår, eller ta kontakt via e-post: post@hardingtakst.no eller på telefon 56 12 30 30.

Me tilbyr mellom anna:

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

Egne premisser:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Eier/rekvirent skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Boligen var møblert med blant annet innbo og gjenstander, som begrenser adkomst og mulighet for å kontrollere deler av boligen. Eier skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Det gjøres oppmerksom på at møbler og inventar ikke er flyttet på under befaringsdato. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse:	Gardslivegen 19, 5785 Vøringsfoss						
Kommunenr:	4619	Gårdsnr:	18	Bruksnr:	348	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2022 - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:

Eiendommen har en fin beliggenhet i et nyere etablert hyttefelt på Gardsliv i Eidfjord kommune. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er flere fine tur- og langrennsløyper i nærområdet. Kort avstand til alpinanlegg i område. Tomten var snødekket på befaringsdagen, men det er etablert adkomstvei og terrasseplattning ved boligen.

Utvendig beskrivelse:

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

Innvendig beskrivelse:

Boligen er innredet over et plan, med loft/hems over deler av 1. etasje. Våtrom, kjøkken og de innvendige overflatene framstår som moderne, med en tidsriktig standard. Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og skorstein med ildsted i stue/kjøkken. Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:

Boligen er nyoppført, og det er ikke gitt opplysninger om utførte arbeider etter byggeår.

Dokumentasjon:

Det er fremlagt bekreftelse på at det foreligger ferdigattest, datert 21.11.2022. Utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon.

Helhetsvurdering:

Boligen er forholdsvis ny, med lite vedlikeholdsbehov. For videre omtale se rapportsammendrag og øvrige beskrivelse i tilstandsrapporten.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	69	69	0	Éntre/gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.	
Loftsetasje	7	7	0	Loftstue.	
Totalt m²	76	76	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	69	69	0	0	0
Loftsetasje	7	7	0	0	0
Totalt m²	76	76	0	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	23	7	16
Totalt m²	23	7	16

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt 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. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. For mer detaljerte om målerregler, se takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Kommentar:

- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Rommet under trapp har ikke målbart areal, areal er medtatt i øvrig del av rommet.
- Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot fremlagte byggetegninger fra kommunen.
- Terrasseplattning var snødekket på befaringsdagen og var derfor ikke tilgjengelig for oppmåling. Areal er derfor satt til 0 TBA.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,23 meter i gang og soverom. - Stue/kjøkken har mønt himling med takhøyde på 4,48 meter i møne.
- Loftsetasje: Mønt himling (skråtak), oppmålt til 2,06 meter i møne.

Arealfordeling: (Nettoareal per rom)

1. Etasje

- Éntre/gang på 10,3 m²
- Vaskerom på 4,9 m²
- Bad på 4,5 m²
- Stue/kjøkken på 31 m²
- Soverom på 5,6 m² og 8,7 m².

Loft/hems:

- Loftstue på 6,7 m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Boligen er oppført over bakkenivå, og det er ikke observert eller opplyst om vannoppsamling inn mot boligen. Det blir derfor ikke vurdert som et avvik vedr. tilsig og bortledning av vann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Jeg antar at det er gulv mot grunn av betong.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Opplysninger om grunnforhold er antagelser fra takstmann, og vurderingen av fundamentet og grunnforholdene er naturligvis begrenset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Det er bygget en terrasseplatting.	
Det var ikke mulig å foreta undersøkelser og vurderinger på grunn av snø. Det bør foretas nærmere undersøkelser når forholdene ligger til rette for det. (TGIU)	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass. Ytterdører i trevirke, noen med glassfelt.	
Generelt: Det er kun utført en enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg vinduer og dører i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkttert glassruter kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.	
Generelt: Vurderingen er basert på undersøkelser fra bakkenivå med tilfeldig stikkprøver. På eldre boliger bør det generelt påregnes loddavvik utover dagens krav.	
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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er montert inspeksjonsluke på rommene som benyttes som soverom, men jeg fekk ikke flyttet på sengene til at tilstrekkelig undersøkelse kunne gjennomføres. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Det anbefales nærmere undersøkelse når forholdene ligger til rette for det. (TGIU)

6.7 Renner og nedløp

Type

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Det ble ikke avdekket eller gitt opplysninger om vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Vurdering av takkonstruksjonen er basert på det som er synlig fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at taket var dekket med snø på befaringsdagen. Se også vurderinger under punktet "loft" og "taktekking"

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ikke kontrollerbart

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

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Yttertaket var dekket med snø på befaringsdagen, som begrenser tilgangen for å kontrollere takkonstruksjonen. (TGIU)

6.9 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Vurdering av taktekking, beslag og pipe over tak er basert på det som er synlig fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at taket var dekket med snø på befaringsdagen. Se også vurderinger under punktet "loft" og "takkonstruksjon"	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
På befaringsdagen var taktekkingen dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen, pipe over tak og beslagsløsninger. Derfor er tilstandsgraden basert på informasjon om alder (hvis alderen er kjent).	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
<p>Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier osv. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.</p> <p>Hvis det er taktekking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, skal det ifølge dagens krav monteres snøfangere. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det monteres snøfanger hvis takvinkelen er over 27 grader.</p> <p>Det er ikke montert snøfangere som gir tilstandsgrad 2. Jeg har ikke fått sjekket takvinkel gjennom f.eks tegninger, som gjør til at jeg ikke får kontrollert om det er krav eller ikke krav til snøfanger på boligen. Det anbefales å sjekke dette nærmere. Hvis det er krav til snøfangere, bør dette ettermonteres.</p>	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Jeg antar at det er gulv mot grunn av betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue/kjøkken. Det ble ikke registrert vesentlig avvik utover standardens krav til godkjent måleavvik.	

6.12 Ildsted/Skorstein

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.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
IKEA innredning med slette fronter i svart utførelse. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og stekeovn og platetopp.	
Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.	
Vurdering: Det ble ikke avdekket vesentlige avvik og innredningen har normal slitasje vurdert ut i fra alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det er fremlagt dokumentasjon på at det foreligger ferdigattest på boligen.

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

Nei

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.

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

Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet. - Det anbefales at det blir gjennomført jevnlig kontroll av både røykvarslere og slokkeutstyr.

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp(er) av trevirke.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig avløpsrør er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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

TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.17 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i kott under trapp.	
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Dette 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 eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk".</p> <p>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.</p>	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventilatorer i yttervegger og vinduer, viser også til vurdering av ventilasjon under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble ikke observert indikasjoner på mangelfull ventilering ut i fra dagens tilstand og bruk av boligen.	

6.21 Våtrom: (Bad, 1 etasje)

Overflate

Beskrivelse av overflate
Overflatene består av fliser på gulv, fliser på vegger og slett himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med dobbel servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft, og det er ikke observert vesentlig avvik.

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-1

Hulltaking er ikke foretatt siden undertegnede vurderer det som unødvendig fordi rommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på fagmessig utførelse i form av ferdigattest eller faktura/dokumentasjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Utover ferdigattest (dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

6.22 Våtrom: (Vaskerom, 1. etasje)**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Overflatene består av fliser på gulv, fliser på vegger og malte slette plater 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)?

Nei

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredstillende lokalt fall rundt sluket. Dette medfører en økt fuktbelastning på gulvet, samt uønsket vannoppsamling. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør eventuelt utbedres når rommet skal oppgraderes.	

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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tekniske installasjoner.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft, og det er ikke observert vesentlig avvik.	

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-1

Hulltaking er ikke foretatt siden undertegnede vurderer det som unødvendig fordi rommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på fagmessig utførelse i form av ferdigattest eller faktura/dokumentasjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Utover ferdigattest (dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

De innvendige overflatene framstår som moderne, med en tidsriktig 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

TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.24 Øvrig: Skadedyr/annet

Beskrivelse

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

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant