

Tilstandsrapport

📍 Grauavegen 53, 5706 VOSS

📖 VOSS kommune

gnr. 113, bnr. 11

Areal (BRA): Enebolig 384 m², Garasje/carport 60 m²



Befaringsdato: 05.06.2023

Rapportdato: 05.06.2023

Oppdragsnr.: 18970-1317

Referansenummer: TD1473

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Gyldig rapport
05.06.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Rapportansvarlig



Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394

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, annek, 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

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, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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

Arkitektheikna bolig som er oppført i 1982
Alder bolig 40 år, eigar har hatt boligen sidan 1982

Boligens tilstand anses sett ut frå alder med ref til byggeår. Boligen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, bruksslitasje og vedlikeholdsmanglar. Kritiske stader på hus som er over 30 år er avløpsanlegget, vannledningsnett, våtrom, utvendig kledning, beslag, takteking, pipe, vindu, støttemurar, drenering og grunnmurar. Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid.

Bad og vaskerom (våtrom) i 1. etasje er frå byggeår, det vil sei alder 40 år. Rettspraksisk tilseier at levetid våtrom er 15 år. Det må påreknes fornying.

Det er fornya overflater på 2 bad i 2017. Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid. Fornya vegger og innredning på vaskerom i 2021. Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid.

Taktekking er fornya i 2017. Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid. El-skap (2stk) med automatsikringer. Innmat er fornya og eiga har faktura på utført arbeid.

Det er skifta termopan i 3 glassfelt ved basseng - 2023
Det er skifta termopan i 5 vindu i 1. etasje (stue/kjøkken) - 2023
Nytt sandfilter til bassent (glasskuler) - 2023

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra bakkenivå.
Tak er strippa heilt ned og bygd opp att. Nedre del av taksperrer, ca 20 cm blei kutta av rundt heile huset.
Takrenner i tre som er belagt med pvc-duk innvendig og nedløp i plast (det er bygd nye takrenner)
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende villmarkskledning som er beisa
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har trekvite trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Skyvedørsfelt ved basseng
Altan i front med utgang
Trapp i betong som er belagt med skifer. Det er varmekabler i trapp og platting framfor dør.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe som er forblenda med naturstein
2 peiser med innsats innmurt i naturstein og 2 oljekaminer
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet (teknisk rom) har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bakvegg er synlig i teknisk rom
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finerdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2

Dokumentasjon: faktura.

Fornya overflater (vegger og golv) samt montert ny innredning i 2017

Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedfelt våtsone (dusjsone) 35mm i forhold til golvplan

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (eigar har faktura på utført arbeid)

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Avtrekk via Villavent

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fornya vegger og innredning i 2021

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Dokumentasjon: faktura.

Fornya overflater (vegger og golv) samt montert ny innredning i 2017

Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedfelt våtsone (dusjsone) 30mm i forhold til golvplan

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (eigar har faktura på utført arbeid)

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Avtrekk via Villavent

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Fliser mellom over og underskap

Benkeplaten er av laminat.

Vask i stålbeslag med eit-greps blandebatteri (touch berøringsaktivert kran)

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

WC med golvmontert toalett og servant med fliser på golv og vegger

Avtrekk via Villavent

Badstu.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Villavent med avtrekk frå alle våtrom

Ventilator på kjøkken

Luftespalte i overkarm vindu

Varmepumpe (luft til luft)

Ny el-kjele til oppvarming av basseng og varmt vatn til kjøkken

Varmtvannstanken er på 300 liter.

Basseng med flislagte vegger og bunn.

Oppvarming via el-kjele, ny

Nye filser rundt basseng i 2019

Vegger er forblenda med naturstein

El-tavle med automatsikringer som er montert i teknisk rom og undersentral vindfang 1. etasje

Opplegg for el-bil lader.

6 kg håndslukker, pulver

2 seriekobla røykvarslere

4 stk enkle røykvarslere

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Bygningen har betonggrunnmur. Det er

stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong langs bakside

Skrånande tomt som er opparbeida og beplanta

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige

vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank

med overløp til grøft. Bygningen har offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av glassfiber.

Opplyst at septiktank tilhører Voss Herad og at

eigar hjelper til med tømning kvar 5. år.

Det er 2 oljetanker ein i glassfiber, 4000 liter og

ein i stål, 1200 liter

Beleggingsstein i betong

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hems	34	34	0
1. Etasje	177	177	0
Kjeller	173	150	23
Sum	384	361	23

Garasje/carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	60	0	60
Sum	60	0	60

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

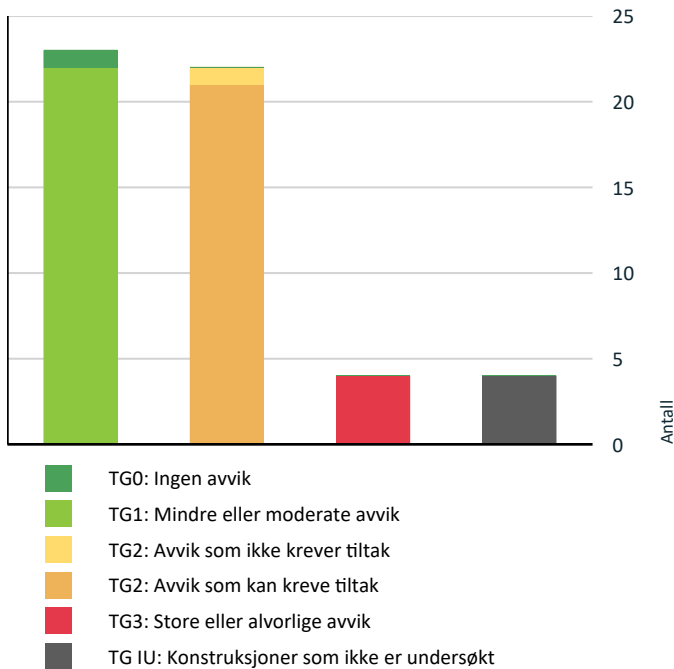
Det er åpna opp mellom 2 soverom

Garasje/carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

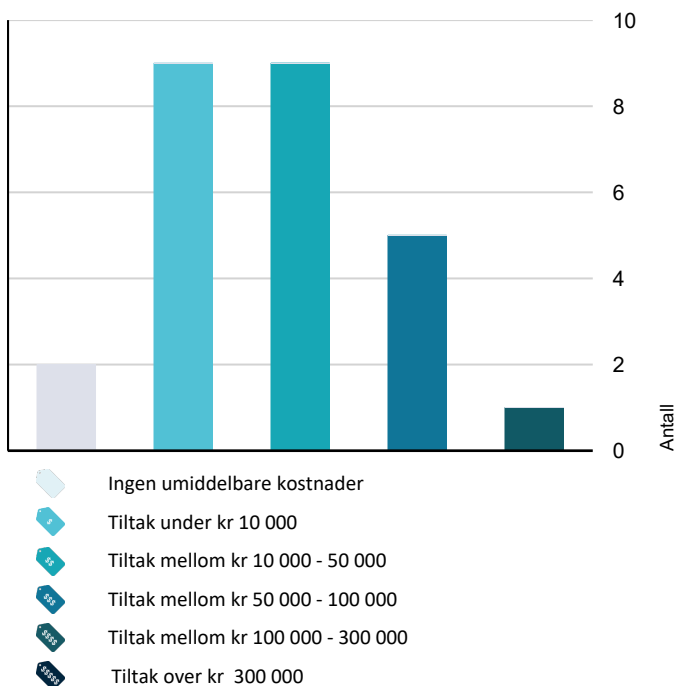
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 2 [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er slitasje i karmen og pakninger som har mista sin elastisitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er avvik:

Punktert vindu i kjellerdør.
Sprekk over dør til kjeller/teknisk rom

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:
Mangler rekkverk

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Opplyst at røropplegg til oljekaminer er kobla ifrå (bruk av olje til oppvarming er ikkje tillatt etter 01.01.2020)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 [Gå til side](#)
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Svertesopp er registrert

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 [Gå til side](#)
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue [Gå til side](#)
Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstanken
Irr/korrosjon på rør/koblinger

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Riss/sprekk i fliser i bunn basseng, ikkje tegn til lekkasje pr idag
Saltutslag i fuger, golv ved basseng. Opplyst av eigar at dette kjem når bassenget er i bruk med kaldt rom/kaldt vatn over lengre tid og forsvinner når rommet er i bruk
Alder basseng 40 år

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sig i belegningstein (hjulspor)

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

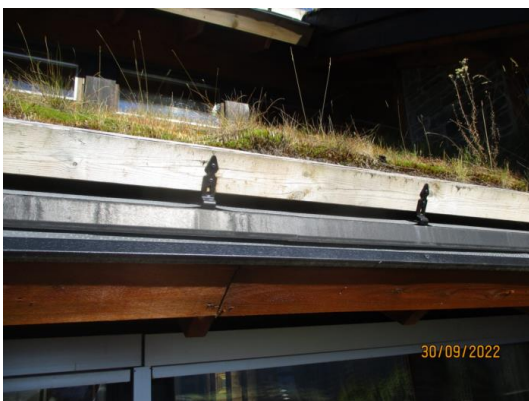
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak er strippa heilt ned og bygd opp att. Nedre del av taksperrer, ca 20 cm blei kutta av rundt heile huset.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner i tre som er belagt med pvc-duk innvendig og nedløp i plast (det er bygd nye takrenner)

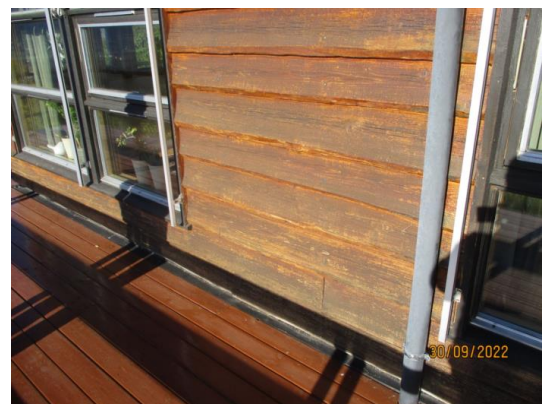
Årstall: 2017

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende villmarkskledning som er beisa



Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har trekvite trevinduer med 2-lags glass.
Det er skifta termopan i 4 vindu i stue og eit vindu på kjøkken, 2023



Punkttert vindu i gavl

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punkttert eller sprukne

Det er slitasje i karmen og pakninger som har mista sin elastisitet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Alder 40 år, tilseier at utskifting må påreknast over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Skyvedørsfelt ved basseng. det er skifta teromopan i 3 felt, 2023



Riss/sprekk over dør til teknisk rom i kjeller



Punkttert vindu i dør, kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Punkttert vindu i kjellerdør.

Sprekk over dør til kjeller/teknisk rom

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan i front med utgang

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapp i betong som er belagt med skifer. Det er varmekabler i trapp og platting framfor dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe som er forblenda med naturstein 2 peiser med innsats innmurt i naturstein og 2 oljekaminer

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Opplyst at røropplegg til oljekaminer er kobla ifrå (bruk av olje til oppvarming er ikkje tillatt etter 01.01.2020)

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 1

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet (teknisk rom) har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bakvegg er synlig i teknisk rom

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fornya vegger og innredning i 2021



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Dokumentasjon: faktura.
Fornya overflater (vegger og golv) samt montert ny innredning i 2017
Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedfelt våtsone (dusjsone) 30mm i forhold til golvplan

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (eigar har faktura på utført arbeid)



Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via Villavent

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD 2

Generell

Dokumentasjon: faktura.

Fornya overflater (vegger og golv) samt montert ny innredning i 2017
Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedfelt våtsone (dusjsone) 35mm i forhold til golvplan

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (eigar har faktura på utført arbeid)



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via Villavent

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Nytt kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Fliser mellom over og underskap
Benkeplaten er av laminat.
Vask i stålbeslag med eit-greps blande batteri (touch berøringsaktivert kran)

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

WC med golvmontert toalett og servant med fliser på golv og vegger
Avtrekk via Villavent

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 2

Badstu.



Ovn i badstue

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Villavent med avtrekk frå alle våtrom
Ventilator på kjøkken
Luftespalte i overkarm vindu

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Varmepumpe (luft til luft)

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Varmesentral

TG 1

Ny el-kjele til oppvarming av basseng og varmt vatn til kjøkken

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 300 liter.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende avrenningsmulighet eller andre kompensierende løsninger fra varmtvannstanken
Irr/korrosjon på rør/koblinger

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 2

Basseng med flislagte vegger og bunn.
Oppvarming via el-kjele, ny
Nye fliser rundt basseng i 2019
Vegger er forblenda med naturstein
Nytt sandfilter (glasskuler) - 2023



Saltutslag i fuger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss/sprekk i fliser i bunn basseng, ikkje tegn til lekkasje pr idag
Saltutslag i fuger, golv ved basseng. Opplyst av eigar at dette kjem når bassenget er i bruk med kaldt rom/kaldt vatn over lengre tid og forsvinner når rommet er i bruk
Alder basseng 40 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikkje behov for umiddelbare tiltak.

Elektrisk anlegg

TG 1

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-tavle med automatsikringer som er montert i teknisk rom og undersentral vindfang 1. etasje
Opplegg for el-bil lader.

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 Montert el-billader i garasje - 2018
Nye Elpan montert i spisestue - 2016
Ny innmat i el-tavle i teknisk rom v/basseng og undersentral ved inngang 1. etasje - 2016

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?

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 sikringsskap 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



El-tavle



Undersentral

Branntekniske forhold

TG 0

6 kg håndslukker, pulver
2 seriekoble røykvarslere
4 stk enkle røykvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av betong langs bakside



Mangler rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 1

Skrånande tomt som er opparbeida og beplanta

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Septiktank

TG 2

Septiktanken er av glassfiber.

Opplyst at septiktank tilhører Voss Herad og at eigar hjelper til med tømning kvar 5. år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oljetank

TG 3

Det er 2 oljetanker ein i glassfiber, 4000 liter og ein i stål, 1200 liter

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregne saneres.
- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre tomteforhold

TG 2

Beleggingsstein i betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sig i beleggingstein (hjulspor)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikkje behov for umiddelbare tiltak

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje/carport



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/carport oppført i betong/lett bindingsverk med sperretak som er tekka med torv. Taktekking og tekrenner er fornya i 2017.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hems	34	34	0	Stue	
1. Etasje	177	177	0	Vindfang , Gang , Wc , Stue/kjøkken , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bad	
Kjeller	173	150	23	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjellerstue, Basseng, Bad 2, Badstue	3 Boder , Verksted , Teknisk rom
Sum	384	361	23		

Kommentar

BRA er oppmålt med avstandslaser og fordelt på P-rom og S-rom etter dagens bruk

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er åpna opp mellom 2 soverom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skifta takteking og underlag (sveist duk) i 2017

Nye fronter på kjøkken i 2019

Fornya overflater på 2 bad i 2019

Ny fliser ved basseng i 2019

Ny innmat i sikringskap

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	60	0	60		Garasje
Sum	60	0	60		

Kommentar

BRA er oppmålt med avstandslaser og fordelt på P-rom og S-rom etter dagens bruk

Delvis innbygd i 2018, ca 35 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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
05.6.2023	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Edel Karin Mæland	Kunde
	Per Mæland	
30.9.2022	Ken Abbedissen	Takstmann
	Edel Karin Mæland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	113	11		0	1493.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grauavegen 53

Hjemmelshaver

Mæland Edel Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i område med spredd bebyggelse
God utsikt og solgang på eiendommen.
Avstand til skule, barnehage og butikk i Palmafossen er ca 3 km. Avstand til Voss sentrum er ca 6 km.
Det er lett tilkomst til eiendommen som ligg i ende av blindveg

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privatveg
Parkering i tunet og i garasje/carport

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er montert vannmåler

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft. Opplyst at septiktank tilhører Voss Herad og eigar hjelper til med tømning kvar 5. år.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomt er opparbeida og beplanta
Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikkje framlagt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	30.09.2022		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	30.09.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 slitasjegrad:** 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/TD1473>

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