

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Viksdalsvegen 280, 6973 SANDE I SUNNFJORD

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 170, bnr. 11

## Markedsverdi

**950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 22102-1620

Referansenummer: JG1193

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



**verdsett**<sup>™</sup>

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksning av privateiendommer, skadetaksning, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



verdsett™

# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# 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

## Fritidsbolig - Byggeår: 1943

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekking av skifer. Taktekking av papp på tilbygg ved inngangspartiet.
- Takrenner og nedløpsrør i plast.
- Ytterveggen har en kombinasjon av laftet tømmer og reisverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftstrapp for tilkomst til kaldtloftet.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1970-tallet og fra 1983. Takvindu i trevirke med 2-lags glass. På kaldtloftet er det to vinduer i trevirke med 1-lags glass.
- Malt hovedinngangsdør i trevirke fra byggeåret med 1-lags glass. Ytterdør i kjeller fra byggeåret i malt trevirke. I stuen er det balkongdør.
- Ved inngangspartiet er det betongplattning på 2m2.
- Fra stuen er det tilkomst til vestvendt skiferbelagt uteareal på ca. 6 m2.
- Vestvendt veranda i trevirke. Beiset terrassebord. Malt rekkverk i trevirke. Areal på 9 m2. Veranda oppført i ca. 1980.
- Trapp av naturstein for tilkomst til kjeller.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det furubord, teppe og belegg.  
På veggene er det tapet, panel og malte finérplater.  
Innvendige tak har malte takplater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Det er ventilert krypkjeller uten tilkomst i deler av 1.etasje.
- Boligen har mursteinspipe. Eldre vedovn i stuen.
- Rom under terreng: Grovstøpt gulv i betong på mark. Veggene er av betong og naturstein.
- Innvendig trapp i trevirke med malte overflater.
- I loftetasjen er det malte tredører fra byggeåret. I 1.etasje er det innvendige dører av finér og i malt trevirke.
- Det er plassbygde garderobeskap i enkelte rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har malt betonggulv, tapet på veggene og malte takplater i taket.

Rommet er innredet med servant, overskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett og toalett.

Det er naturlig ventilering via veggventil i rommet.

Rommet har veggmontert stråleovn som varmekilde.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter av finér, laminert benkeplate og stål oppvaskbenk. Frittstående kjøleskap og komfyr.  
Det er en eldre elektrisk vifte på vegg i rommet, men ikke over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av støpejern. Støpejernssluker i kjeller og i bad.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereeder på 120 liter av ukjent årstall, men eldre enn

20 år.

- Nyere hovedinntak med automatsikringer på kaldtloftet. Åpen sikringstavle med skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Dreneringen er fra 1943.
- Grunnmuren er oppført i betong og sparesteinskonstruksjon.
- Forstøtningsmurer er av betong. Malt rekkverk i trevirke på den ene forstøtningsmuren.
- Eiendommen ligger i sørøstvendt skrått terreng.
- Bygningen har utvendig avløpsrør av støpejern og vannledning av plast. Avløp til privat septiktank og vannforsyning via private stikkledninger.
- Avløp til privat septiktank i betong fra 1960.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 118 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 100 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 950 000            |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

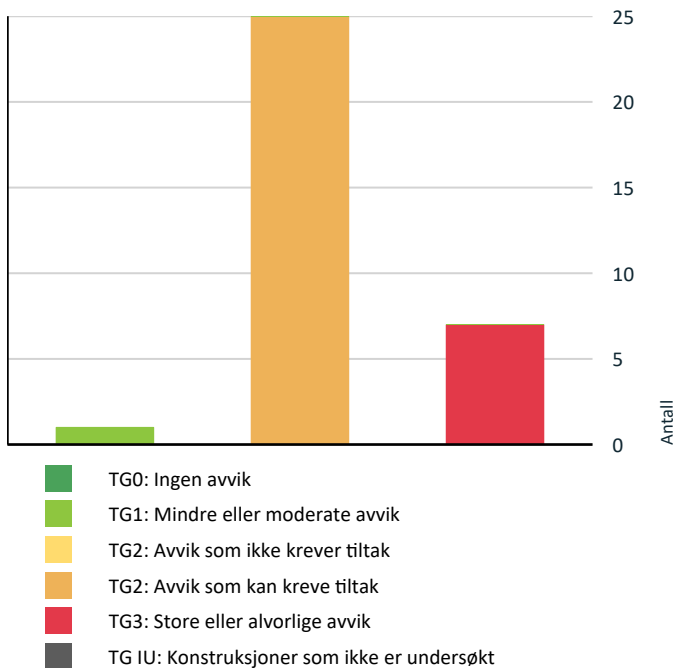
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

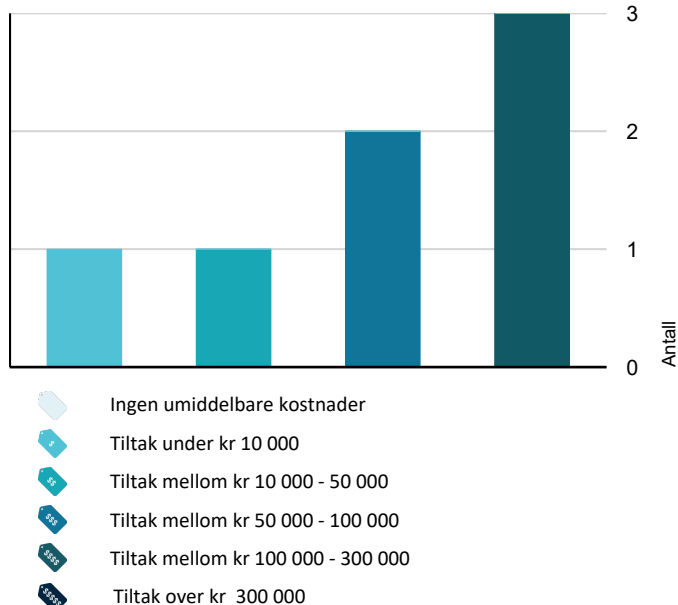
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftes også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrappporten kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktrepasasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

- Bygningen har konstruksjonsmessig eldre standard og del av overflater, innredninger og installasjoner som ikke er modernisert og oppgradert i senere tid er naturlig slitt. Behov for oppgradering ut over kommenterte avvik må derfor kunne påregnes som følge av naturlig elde og slitasje.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1943

### Anvendelse

Fritidsbolig.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 1980 | Modernisering | Oppføring av terrasse/veranda.   |
|      | Tilbygg       | Tilbygg før 1960, men ukjent årstall.  |
| 1960 | Tilbygg       | Tilbygg av stue, bang, bod og bad.   |
| 2000 | Modernisering | Byttet ut halve tak flate av med skifertekking. Ny heldekkende pipebeslag. Arbeid utført av Eikeland Bygg. |
|      | Modernisering | Oppgradering av takoverbygg ved inngangspartiet.   |
|      | Modernisering | Har byttet vannledning fra utvendig stoppekran, inn i huset.   |
|      | Modernisering | Byttet takvindu.   |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av skifer. Taktekking av papp på tilbygg ved inngangspartiet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Skiferhellene er lagt direkte på undertak uten papp og lekter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. I forbindelse med utskiftning av taktekking må det legges takpapp og lekter. Det er noe fuktskjolder på undertak, men ikke registrert fukt ved fuktmåling på valgt sted, så utskiftning av undertak er trolig ikke nødvendig.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Sikkerhetsaspekter vurderes ut fra dagens gjeldende krav.

Ifølge dagens standard er det et påkrevd tiltak å installere snøfangere på alle takflater som er over områder hvor mennesker eller husdyr vanligvis oppholder seg eller beveger seg.

Ref: TEK17 §10-3 avsnitt 2, som sier at snø og is ikke skal utgjøre noen fare for ras på steder hvor personer og husdyr typisk befinner seg. Dette inkluderer alle områder som grenser til bygningen, slik som veier, fortau og utendørs arealer.

For betongtakstein med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen er 27° eller mer.

- Det mangler stigetrinn for tilkomst til pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er per dags dato ikke et krav fra myndighetene om at snøfangere må ettermonteres på eksisterende bygninger. Imidlertid, gjøres det oppmerksom på at dersom taktekingen endres eller erstattes på et senere tidspunkt, kan dette utløse krav som innebærer at snøfangere må installeres.

Uavhengig av myndighetskrav, er det sterkt anbefalt å vurdere å montere snøfangere. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for skader og ulykker forårsaket av ras av snø og is, og bidra til økt sikkerhet for mennesker og eiendom.

• Utskiftning av takrenner og nedløpsrør må kunne påberegnes på sikt. Utskiftning av takrenner og nedløpsrør vil være rasjonelt å gjennomføre i forbindelse med eventuelt legging av ny takteking.

- Det må monteres stigetrinn for tilkomst til pipe.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggen har en kombinasjon av laftet tømmer og reisverk med utvendig bordkledning av trepanel.

• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Bordkledningen er værslitt og har liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Råteskade på hjørnebord.
- Bordkledningen er malingslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold av bordkledning må kunne påberegnes.
- Skifte ut kledning med råteskade.
- Sørge for at det er tilstrekkelig med ventilering i nedre kant av kledning mot grunnmur.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

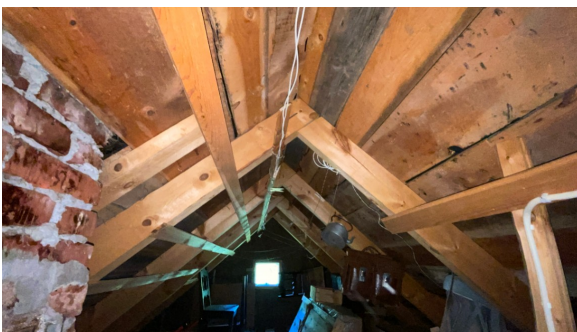
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Loftstrapp for tilkomst til kaldtloftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takkonstruksjon og himling mot kaldloftet er ikke isolert.
- Det er symptom på aktivitet fra skadedyr i form av mus på loftet.
- Malingslitasje på vindskibord.
- Bygningen er av eldre dato og har ikke dampsperre slik som er normalt etter dagens byggeskikk. Manglende dampsperre gir økt mulighet for at varm og fuktig inneluft trenger ut i de kalde delene av konstruksjonen, noe som fører til at faren for kondens og kondensskader øker betraktelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Takkonstruksjon bør isoleres, men viktig at det blir etablert tilstrekkelig ventilering, og at det blir montert dampsperre.
- Boligen bør sikres mot inntrenging av mus. Mus kan ødelegge isolasjon, el- og vannrør og større forekomster kan medføre sjenerende lukt i bygningen.
- Vedlikehold av vindskibord må påberegnes.



Malingslitasje på vindskibord.

## TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983.  
På kaldtloftet er det to vinduer i trevirke med 1-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduskarm i et av soverommene har gått opp i sammenføyningene.
- Råteskade på utvendig listverk og på enkelte vinduskarmer på loftet.
- Det er ikke montert vannbord over vinduene på kaldtloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu i et av soverommet på loftet, vinduene på kaldtloftet og vinduer i kjeller må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

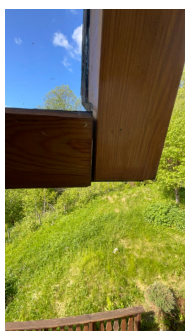
# Tilstandsrapport



Knust rute på vindu i kjeller.



Råteskade på vinduskarm og listverk.



Karmene har løsnet i sammenføyninger.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1970-tallet og fra 1983.  
Takvindu i trevirke med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Sprekker i trevirke på vinduskarmene.
- Det er fuktskjolder på foring ved takvindu, men ikke registrert fukt ved fuktmåling.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vedlikehold av flere vinduer må påberegnes.
- Kondensering på vinduskarmer kan skyldes manglende ventilering av rommet, kuldebro eller luftlekkasjer.



## Dører

Malt hovedinngangsdør i trevirke fra byggeåret med 1-lags glass.  
Ytterdør i kjeller fra byggeåret i malt trevirke.  
I stuen er det balkongdør.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Ytterdøren i kjeller er værslitt og tar i karmen.
- Hovedytterdøren har naturlig bruksslitasje.
- Balkongdøren har malingslitasje og sprekker i trevirke.
- Det er luftlekkasjer i overgang karm og dørblader på samtlige dører.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold og justering av kjellerdør må påberegnes. Tette luftlekkasjer.
- Vedlikehold av hovedinngangsdøren og balkongdøren må påberegnes, og tette luftlekkasjer i overgang karm og dørblader.



Balkongdør.



Kjellerdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det betongplattning på 2m<sup>2</sup>.  
Fra stuen er det tilkomst til vestvendt skiferbelagt uteareal på ca. 6 m<sup>2</sup>.  
Vestvendt veranda i trevirke. Beiset terrassebord. Malt rekkverk i trevirke. Areal på 9 m<sup>2</sup>. Veranda oppført i ca. 1980.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Verandaen har merkbart med slitasje i overflatene.
- Rekkverk har redusert innfestning til fasaden, og har noe loddavvik.
- Rekkverket er 0,86 meter over ferdig guly på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf. § 12-15 og §12-11 TEK17.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold av verandaen må påberegnes.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Trapp av naturstein for tilkomst til kjeller.



Trapp av naturstein for tilkomst til kjeller.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

På gulvene er det furubord, teppe og belegg.  
På veggene er det tapet, panel og malte finerplater.  
Innvendige tak har malte takplater.

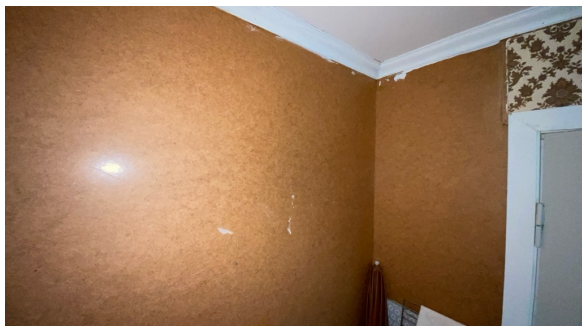
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvbordene har naturlig elde og bruksslitasje.
- Enkelte sprekker i vegg- og takplater. Misfarging i enkelte takflater.
- Noen veggoverflater som ikke er malt.
- I gulvbelegg er det glip i skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rehabilitering av innvendige overflater må kunne påberegnes.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ventilert krypkjeller uten tilkomst i deler av 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I det ene soverommet på loftet er det registrert høydeforskjell i etasjeskille på 13mm innenfor 2 meter.
- I gang m/trapp i 1.etasje er det registrert høydeforskjell i etasjeskille på 19mm innenfor 2 meter.
- I stuen er det registrert høydeforskjell i etasjeskille på 22mm innenfor 2 meter.
- Det er registrert knirk i etasjeskille. Knirk i etasjeskille som ofte skyldes friksjon mellom bjelkelag og undergulv.
- Det er spor av borebiller i gulvbjelker. Enkelte gulvbjelker har provisoriske søyler i trevirke for understøtting, men står på betonggulv uten kapillærbrytende sjikt mellom søyle og betonggulv.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Sikre at undergulv har tilstrekkelig innfestning til bjelkelaget for å unngå knirk i konstruksjonen.
- Etablere kapillærbrytende sjikt mellom søyler og betonggulv i kjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Radon

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.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

- Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helseisiko over tid.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m<sup>3</sup>), bør det gjøres tiltak.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Eldre vedovn i stuen.

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Pipen har ikke utkrageringer med tanke på krav til avstand mellom pipe og trevirke.
- Riss/sprekker i pipen.
- I kjøkken er det et felt som ikke er pusset.
- Sotavrenning på pipe i kaldtloftet.
- Rustskade på sot/feieluker.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke ved pipe i kaldtloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tette riss/sprekker og maling av pipen må påberegnes.
- Pusse pipen i kjøkken det hvor murpuss mangler.
- Det anbefales å utføre en utvidet inspeksjon av pipe/ildsted med tanke på tilstand, og eventuelle nødvendige tiltak for å tilfredsstillte dagens forskriftskrav.
- Vedlikehold av sot/feieluker.
- Legge ildfast plate på gulv under feieluke på kaldtloftet.



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Grovstøpt gulv i betong på mark.  
Veggene er av betong og naturstein.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av veggene er av betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Merkbart med sprekker og retningsavvik i betonggulv på mark.
- Det er fukt og råteskade på innvendig dørkarm i kjeller.
- Det er saltutslag på grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Organisk materiale som dørkarm i kjeller bør fjernes, for at det ikke skal oppstå spredning av sopp i kjeller.
  - Fukt i grunnmur og på kjellergulv må sees i sammenheng med drenering, som har oppnådd forventet brukstid og må skiftes. Kjelleren vil ikke være egnet for innredning og grunnmur må ikke lukkes med organiske materialer. Saltutslag på grunnmurene vil forhåpentlig forsvinne ved eventuell utskiftning av drenering.
  - Kostnadsestimat er for fjerning av innvendig dørkarm i trevirke. I tillegg er det lagt inn kostnadsestimat for legging av dampsperre med påstøp på kjellergulv for å unngå fuktransport fra grunnen. Kostnader med tanke på fukt i grunnmurene vil bli fanget opp under drenering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sprekker i betonggulv.

## Innvendige trapper

Innvendig trapp i trevirke med malte overflater.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav på 0,9 meter.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



## Innvendige dører

I loftetasjen er det malte tredører fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

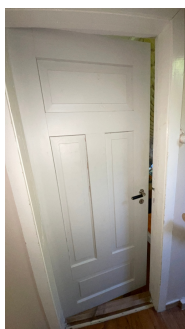
I 1.etasje er det innvendige dører av finér og i malt trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm.
- Innvendige dører har naturlig elde og bruksslitasje med alder tatt i betraktning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Justere dører som tar i karm.
- Noe vedlikehold av innvendige dører må kunne påberegnes.



## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er plassbygde garderobeskap i enkelte rom.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ene garderobeskapet er ikke malt.
- Skapene har naturlig bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe vedlikehold av garderobeskap må påberegnes.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Badet har malt betonggulv, tapet på veggene og malte takplater i taket.  
Rommet er innredet med servant, overskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett og toalett.  
Det er naturlig ventilering via veggventil i rommet.  
Rommet har veggmontert stråleovn som varmekilde.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.

Årstall: 1960

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulvet har ikke en vanntett løsning da det er montert gulvlister og ikke tett oppkant i overgang gulv og vegg.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall i henhold til forskriftskrav.
- Det er manglende tilluftsløsning i rommet.
- Rommet har vann- og avløpsrør av eldre dato med påregnelig behov for oppgradering ved rehabilitering av rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da vann- og avløpsrør ligger synlig i rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved overflatesøk ved servant og dusjkabinett, var det på befaringstidspunktet ikke tegn til fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved en eventuell rehabilitering av rommet må vegger i rommet åpnes opp og kontrolleres nærmere for eventuelle skader.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter av finér, laminert benkeplate og stål oppvaskbenk. Frittstående kjøleskap og komfyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredningen har naturlig konstruksjonselde og bruksslitasje med alder tatt i betraktning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak med tanke på oppgraderinger av kjøkkeninnredningen, men ved eventuell modernisering av rommet vil det være rasjonelt å skifte ut kjøkkeninnredningen i den forbindelse.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er en eldre elektrisk vifte på vegg i rommet, men ikke over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Det bør installeres ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør til rør i rør system.
- Det gjøres oppmerksomt på at det kun er utført en visuell besiktelse av vannrørene. For tilstandsvurdering på vannrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.  
Støpejernssluker i kjeller og i bad.

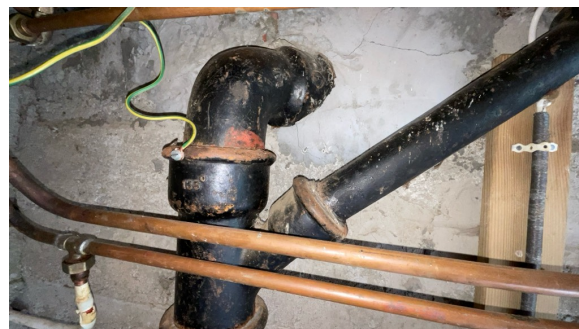
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Rustskade på avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Avløpsrør og sluker av støpejern har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning.
- Det gjøres oppmerksomt på at det kun er utført en visuell besiktelse av avløpsanlegg. For tilstandsvurdering av avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.



## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kondensering på enkelte vinduskarmer, som er en indikasjon på avvik ved ventilering i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres bedre ventilering i boligen. Tiltak kan være å etablere mekanisk ventilering.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter av ukjent årstall, men eldre enn 20 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TE 2 Elektrisk anlegg

*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 forenklete 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.*

Nyere hovedinntak med automatsikringer på kaldtloftet. Åpen sikringstavle med skrusikringer.

Det er ikke lagt inn fiber.

Utført el.kontroll av Etrygg datert 27.07.2018. Kommenterte avvik er utbedret. Utbedringer gikk ut på å koble til utjevningsforbindelse på 1. stk stikkontakt i kjeller og utskiftning av 2. stk bunnskruer i sikring. Utbedringen utført 01.08.2018.

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**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent når det elektriske anlegget ble installert.**

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

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring for arbeid som ble gjort med installering av nytt hovedinntak.**

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 ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

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?

Ja Undertegnede har ikke kompetanse som elektriker, og vurderingen av anlegget i denne takstrapporten er basert på en ren visuell besiktigelse av anlegget for å oppdage åpenbare synlige feil og mangler.

Ved befaringen ble det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart krever tiltak. Imidlertid må det påpekes at undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen som elektriker, og derfor kan ikke garantere at det ikke finnes avvik i anlegget som kan oppdages av en fagperson.

Generelt anbefaler vi at en fagkyndig elektriker kontrollerer anlegget for å sikre at det har tilstrekkelig kapasitet i henhold til dagens forventede bruk og for å sikre brannsikkerheten. Vi anbefaler også at anlegget kontrolleres av en elektriker dersom det ikke har blitt gjennomført en el-tilsyn de siste fem årene.



## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarslere er fjernet. Det er brannslukningsapparat.

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?

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1943.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Drenering langs grunnmuren har oppnådd forventet brukstid med behov for utskiftning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong og sparesteinskonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er sprekker i grunnmuren som følge av setninger i grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker bør tettes for å hindre vann/fuktinntrenging i konstruksjonen som kan gi utvikling i avvik eller nye skader.



Sprekker i grunnmur.



Saltutslag på grunnmur i kjeller.

### TG 2 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Forstøttningsmurer er av betong. Malt rekkverk i trevirke på den ene forstøttningsmuren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekker i forstøttningsmurene av betong.
- Rekkverk på forstøttningsmuren er malingslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utføre nærmere kontroll av riss/sprekker og utfør nødvendige tiltak med tetting av sprekker.
- Maling av rekkverk på forstøttningsmuren må påberegnes.



## TE 3 Terrenghold

Eiendommen ligger i sørøstvendt skrått terreng.

## Vurdering av avvik:

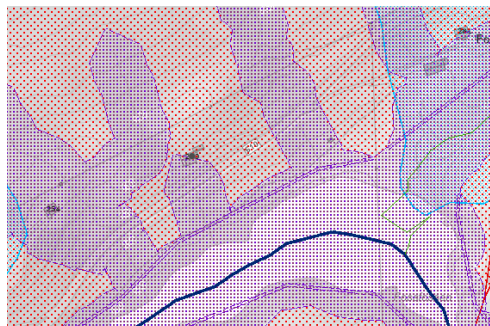
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Mellom boligen og forstøttningsmuren er det fall mot ringmur/grunnmur.
- I følge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred og flom.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av støpejern og vannledning av plast. Avløp til privat septiktank og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.

Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- For tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

## TE 2 Septiktank

Avløp til privat septiktank i betong fra 1960.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- I følge eier er det ikke opplyst om feil eller mangler ved septiktanken.

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Sprekker i garasjegulv.

Sprekker i grunnmurer.

Rustskade på takteking av bølgeblekkplater.

Bordkledningen er malingslitt.

Nedløpsrør fra takrennen er ikke lagt i rør i grunnen.

### Beskrivelse

Støpt gulv på mark.

Grunnmurer av betongblokkstein og sparesteingkonstruksjon.

Plassbygd takkonstruksjon som er oppført som saltak med taktekking av bølgeblekkplater og lysplater

Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Plassbygde ytterdører.

Overbygd uteplass på 6 m<sup>2</sup>.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 2 Gang, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Bod, Bad, Kott, Vindfang

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 18 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 1 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

950 000

### Konklusjon markedsverdi

950 000

### Markedsvurdering

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Langeneset 45 ,6973 SANDE I SUNNFJORD<br>49 m <sup>2</sup> 1990 2 sov | 11-08-2024 | 1 400 000 | 1 400 000 |           | 1 400 000 | 27 451              |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|   |            |              |
|---|------------|--------------|
| Prognose kommunale gebyr kr 1 861,- pr. år. | Kr.        | 1 861        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>      | <b>Kr.</b> | <b>2 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 3 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 700 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>1 100 000</b> |

### Garasje

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 130 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 60 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>70 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 170 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 400 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>400 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 550 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

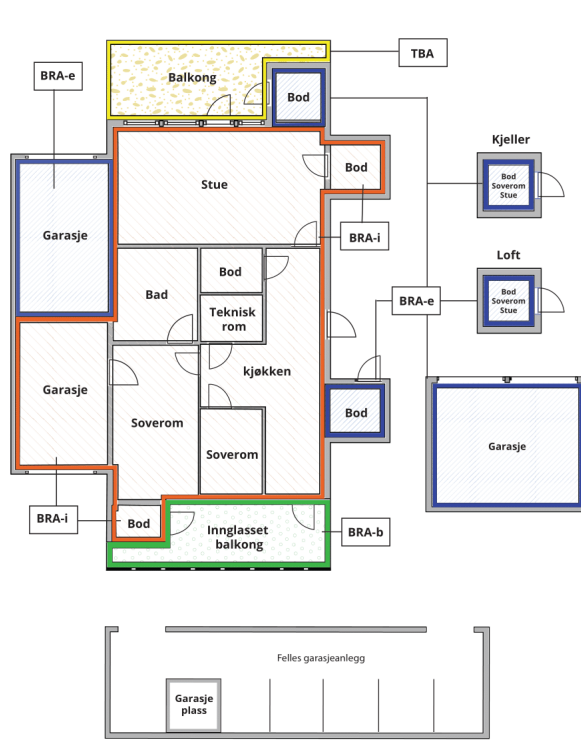
## Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasert balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

## 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.

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 45                            |                             |                            | 45  |                                 |
| Etasje         | 55                            |                             |                            | 55  | 17                              |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>100</b>                    |                             |                            |     | <b>17</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>100</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        | Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 |                             |                            |
| Etasje      | Stue, Kjøkken, Gang m/trapp, Bod, Bad, Kott, Vindfang  |                             |                            |
| Krypkjeller |  |                             |                            |

### Kommentar

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023.

- Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

Areal i kjeller er ikke tatt med i arealoversikt, da takhøyde er mindre enn 1,9 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 18                          |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>18</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>18</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Redskapsbod, Redskapsbod    |                            |

### Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 100        | 0          |
| Garasje      | 0          | 18         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 21.5.2025 | Trond Gjesdal  | Takstingeniør |
|           | Asta Foss Eide | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 4647 SUNNFJORD | 170  | 11   |      | 0    | 639.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Viksdalsvegen 280

### Hjemmelshaver

Eide Asta Foss

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Viksdalsvegen på Sande i Sunnfjord kommune. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil til barnehage, skole, dagligvarebutikk og andre servicetilbud. Til Førde som er administrasjonssenteret i kommunen er det ca. 26 minutter med bil. Nærmeste flyplass er Førde lufthavn, Bringeland (15 min kjøretid).

### Adkomstvei

Eiendommen har veirett over hovedbruket for tilkomst til eiendommen.

### Tilknytning vann

Vanntilførsel ligger på naboeiendommen i retning sørvest, men ikke på hovedbruket. Har rett til brønn på gnr 70, bnr 3 i en avstand på 120 meter fra Asta sitt hus og 22 meter fra gjerde til eiendommen Gnr 10/bnr 1. God mengde med grunnvann i brønnen. Det er ikke utført vannprøver. Brønnen er fra 1960.

### Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank i betong fra 1960.

### Regulering

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

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035  
Nasjonal arealplanID: 4647\_2021001  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/590>

### Om tomten

Tomten ligger i sørøstvendt bratt terreng med fin utsikt over dalføre og Fossfossen. Tomten er opparbeidet med gruslagt tun/parkeringsplass, forstøtningsmur i betong og grøntareal.

### Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen med utskriftsdato 17.06.2025. Tinglyste forhold er hensyntatt i ved vurdering av markedsverdien.

1922/900120-1/55 FØDERÅD  
04.12.1922 RETTIGHETSHAVER: FOSS JOHANNE SØRENSDTR

1941/551-3/55 BESTEMMELSE OM GJERDE  
15.05.1941 Med flere bestemmelser

## Forsikring

| Selskap               | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring | 70711990 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>      |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger          |            |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse       |            |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæring          | 01.05.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunale opplysninger |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift       | 17.06.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunekart.com        | 17.06.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| NGU radonkart          | 17.06.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| NVE faresonekart       | 17.06.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren 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 funksjonsprøving 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/JG1193>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon