


Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandevegen 153, 6973 SANDE I SUNNFJORD

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 161, bnr. 56, snr. 4

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22102-1861

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- 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).

© 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 straffansvar.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og i generelt god teknisk stand. De fleste bygningsdeler og installasjoner har tilstandsgrad 1 (TG1), som indikerer at bygningsdelen har den funksjonen som er forventet, og at slitasjegraden er normal med hensyn til alder.

Hvor det er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) gjelder dette avvik med begrenset konsekvens og der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men det kan påregnes kostnader for å lukke avviket. Det anbefales at du som kjøper vurderer tiltakene opp mot hva som er økonomisk hensiktsmessig med tanke på boligens bruksfunksjon.

Oppsummert er det ved befaringstidspunktet ikke påvist noen symptomer eller avvik som tilsier større kostnader knyttet til helt nødvendige utbedringer i nær fremtid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
- Ytterdør med malte slette overflater med brannklassifisering BI30 og lydklassifisering Rw 40 dB. Balkongdør med 3-lags glass i karm av aluminium.

I vaskerommet er det malt ytterdør i trevirke med brannklasse EI30.

- Fra stue/kjøkken er det tilkomst til balkong i betongkonstruksjon med et areal på 13 m². Rekkverk av fasadeplater med felt av glass på toppen av rekkverket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det klikkvinyll, på veggene og i innvendige tak er det malte gipsplater.

- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendige dører med malte slette fronter. Dørkarmene har pakninger mot dørblad for dempet lukking og redusert lydgjennomtrengning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme og fliser på vegger. Malte gipsplater i tak.

Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speil m/lysarmatur, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:

Vaskerom med tilkomst via felles gangareal:

På gulvet er det belegget med vannbåren gulvvarme i gulvet. På veggene er det baderomsplater og i taket er det systemhimling. Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Drømmekjøkkenet med malte fronter av finér, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp og

opplegg for oppvaskmaskin. Stålplate på vegg ved induksjon koketopp. Belysning i underkant av overskapene. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i vaskerom. Det er installert waterguard i kjøkkenbenk for stenging av vann ved en eventuell lekkasje.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i himlingen i entré.
- Det er installert varmepumpe felles for sameiet. Det er ikke varmtvannsbereder i leiligheten, men har tilførsel fra felles anlegg i sameiet. Restenergi fra kjøleanlegget i butikken varmer opp forbruksvann.
- Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten..
- Sikringsskap med automatsikringer. Fiber er installert. Spotter i bad og i kjøkken. Det er montert porttelefon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har brannslukningsapparat og seriekoblet brannvarslingsanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

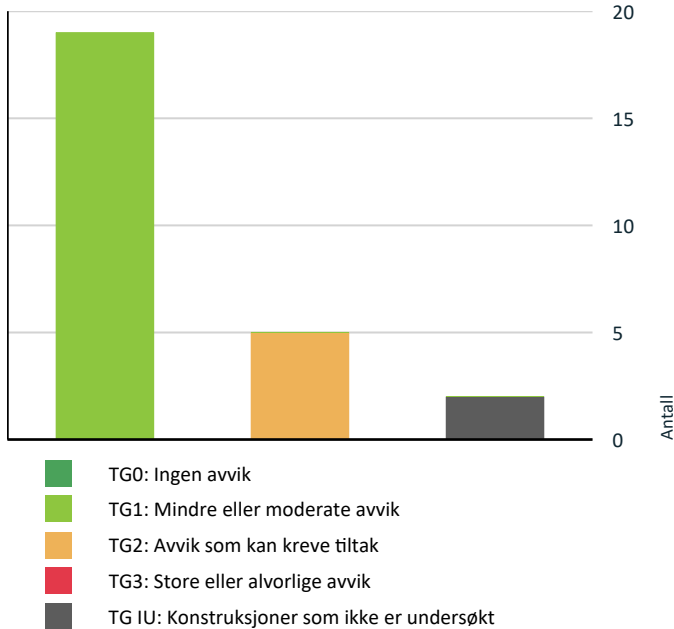
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Leiligheten har takhøyde på 2,5 meter.

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Anvendelse
Leilighet i bygning med flere boenheter

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør med malte slette overflater med brannklassifisering BI30 og lydklassifisering Rw 40 dB.
Balkongdør med 3-lags glass i karm av aluminium.
I vaskerommet er det malt ytterdør i trevirke med brannklasse EI30.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue/kjøkken er det tilkomst til balkong i betongkonstruksjon med et areal på 13 m². Rekkverk av fasadeplater med felt av glass på toppen av rekkverket.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesarealer i et sameie omfatter typisk utendørsområder, gangveier, inngangsområder, heis og trapperom, parkeringsområder, tekniske rom, installasjoner som varmepumper og fyringsanlegg, fellesrom, boder, søppelrom, fasader, takteking, og felles fasiliteter.

Vær oppmerksom på at definisjonen av fellesarealer kan variere, og deler av vedlikeholdsansvaret for ovennevnte områder kan ligge hos de enkelte boenhetene. Potensielle kjøpere oppfordres derfor til å grundig undersøke sameievedtektene og lignende dokumenter for å få klarhet i hva som nøyaktig anses som fellesarealer og for å forstå fordelingen av vedlikeholdsansvaret innenfor sameiet.

Denne bygningen ligger i umiddelbar nærhet av en trafikkert vei og i sentrumsnært område, noe som innebærer at støy fra kjøretøy og personer må være faktor du som kjøper tar i betraktning. For å redusere innvirkningen av denne støyen, kan det være nødvendig med støyisolerende tiltak på fasaden og vinduene.

Vurdering av avvik:

- Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.
- Eieendommen ligger innenfor kartlagt støysone.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.
- Hva som er sjenerende støy er en individuell oppfatning. Som kjøper må du derfor være oppmerksom på avstand til vei og støy dette utgjør ved visning og vurdere hva dette har eller kan få av betydning. For å eventuelt redusere innvirkningen av denne støyen innvendig i boligen, kan det være nødvendig med støyisolerende tiltak på fasaden og vinduene.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulvene er det klikkvinyl, på veggene og i innvendige tak er det malte gipsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er påvist noe ujevnheter i etasjeskillene, men ikke utover krav i NS 3600:2018.

Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte slette fronter. Dørkarmene har pakninger mot dørbblad for dempet lukking og redusert lydgjennomtrengning.

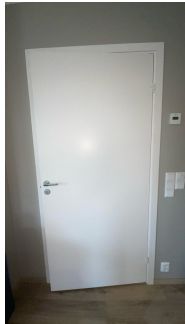
Innvendig dører i boligen blir undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er undersøkt og det kan være dører som har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, som f.eks små skader, dører som tar i karm og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe malingslitasje på dørkarm til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Flickmaling av dørkarm med malingslitasje på bad bør utføres for å redusere videre forringelse og beskytte treverket mot fukt og skader.



VÅTROM

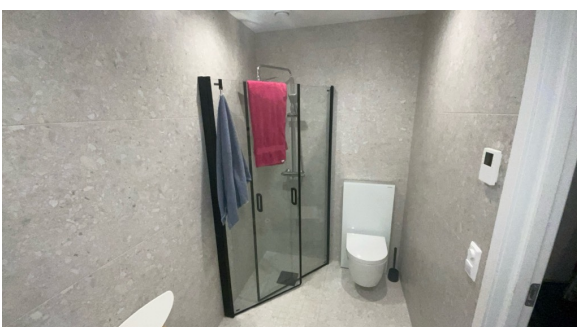
2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme og fliser på vegger. Malte gipsplater i tak. Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speil m/lysarmatur, vegghengt toalett og dusjhjørne. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser og i taket er det malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtzone for vegg er 0,5 m ut fra servant. Døren er plassert innenfor 0,5 m fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket vedrørende avstand til dør ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved dør være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til døren bør det gjøres tiltak.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 29 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall i henhold til forskriftskrav med tanke på lekkasjevann fra servant, men for øvrig har gulvet tilstrekkelig fall. Når det ikke er oppkant ved dør er det krav at fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skal avviket lukkes må fall på gulvet utbedres med tanke på eventuell lekkasjevann fra servant. Manglende tilstrekkelig fall kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speil m/lysarmatur, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Ved befaringen ble det registrert at det manglet silikonfuge i overgang servant og baderomsplater. Ifølge eier er det i ettertid av befaringen fylt fuge i overgang servant og baderomsplater. Avviket fjernes med forutsetning om at dette er utført og det er benyttet egnet materiale.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking (kontroll bak tettesjikt/innkassing) er ikke utført. På befaringstidspunktet er boligen vurdert som nylig oppført, og hulltaking er derfor vurdert som unødvendig i dette tilfellet. Våtrommet er i stedet kontrollert i henhold til forskriftens metodekrav ved visuell kontroll av tilgjengelige flater og detaljer, samt fuktindikering med overflateindikator på relevante risikopunkter inne på badet (våtzone/vegger i dusj, rundt rørgjennomføringer og ved terskel/overganger).

Der det er tilgjengelig, er det også foretatt fuktindikering på overflater i tilstøtende rom mot våtzone/dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.
- Dusjhjørne er på vegg mot naboseksjon og mot fellesareal, så hulltaking er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
- Ved overflatesøk er det ikke registrert fukt på overflater ved bruk av fuktmåler.

2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med tilkomst via felles gangareal:

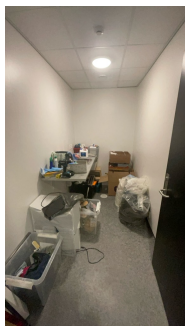
På gulvet er det belegget med vannbåren gulvvarme i gulvet. På veggene er det baderomsplater og i taket er det systemhimling.

Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon i rommet.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og i taket er det systemhimling.

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med vannbåren gulvvarme i gulvet. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 2,5 meter.

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mangler silikonfuge i overgang benkeplate og baderomsplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør legges silikonfuge i overgangen mellom benkeplate og baderomsplate for å hindre vanninntrengning, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking (kontroll bak tettesjikt/innkassing) er ikke utført. På befaringstidspunktet er boligen vurdert som nylig oppført, og hulltaking er derfor vurdert som unødvendig i dette tilfellet. Våtrommet er i stedet kontrollert i henhold til forskriftens metodekrav ved visuell kontroll av tilgjengelige flater og detaljer, samt fuktindikering med overflateindikator på relevante risikopunkter inne på badet (våtsone/vegger i dusj, rundt rørgjennomføringer og ved terskel/overganger).

Der det er tilgjengelig, er det også foretatt fuktindikering på overflater i tilstøtende rom mot våtsone/dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Rørinstallasjoner er på vegg mot naboboden, så hulltaking er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
- Ved overflatesøk ble det ikke registrert fukt på kontrollerte steder.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Drømmekjøkkenet med malte fronter av finér, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert kjøp/fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp og opplegg for oppvaskmaskin. Stålplate på vegg ved induksjon koketopp. Belysning i underkant av overskapene.

Ved befaringen ble det registrert slitasje på noen fronter og skade på oppvaskkum og induksjon koketopp. Ifølge eier er det i ettertid av befaringen skiftet oppvaskkum og induksjon koketopp. Frontene er blitt pusset og behandlet med spesial vaskemiddel. Bildedokumentasjon fremvist på skifte av oppvaskkum og induksjon koketopp.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

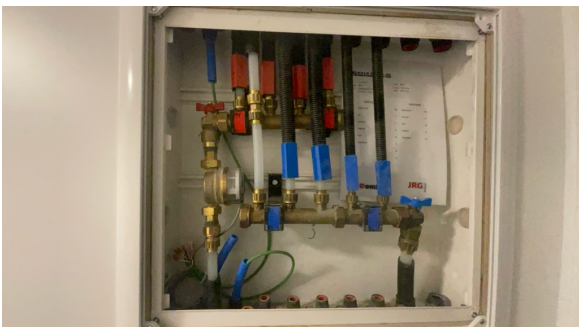


TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i vaskerom.
Det er installert waterguard i kjøkkenbenk for stenging av vann ved en eventuell lekkasje.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i himlingen i entré.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe felles for sameiet. Det er ikke varmtvannsbereder i leiligheten, men har tilførsel fra felles anlegg i sameiet. Restenergi fra kjøleanlegget i butikken varmer opp forbruksvann.

- Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmepumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

For en detaljert vurdering av varmepumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Oppvarmingen skjer ved å hente restenergi fra kjøleanlegget i butikken. Anlegget er kun besiktiget i fordelerskap.

For tilstandsvurdering på anlegget må rørlegger utføre en utvidet kontroll.



Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

Fiber er installert.

Spotter i bad og i kjøkken.

Det er montert porttelefon.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 31.08.2022

Inntak og sikringskap

3. 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

Generell kommentar

• Takstingeniøren har ikke fagkompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun svært åpenbare forhold som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

Det understrekes at skjulte feil og mangler i elektriske anlegg ikke kan avdekkes gjennom en slik undersøkelse. Slike vurderinger må utføres av autorisert elektriker. På generelt grunnlag anbefales det å innhente en fagkyndig vurdering dersom man ønsker en fullstendig tilstandsvurdering av anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinn deling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Tilstandsrapport

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har brannslukningsapparat og seriekoblet brannvarslingsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.
- Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for flom og snøskred.

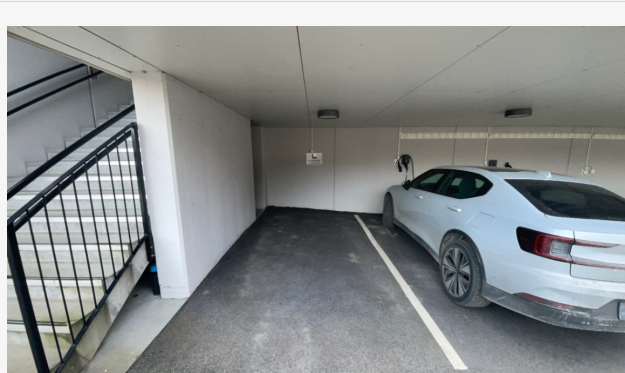
Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.



Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Carport

Byggeår

2022

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar**Beskrivelse**

Asfaltert dekke i carpoten.

Vegger og tak i betong.

Det er installert elektrisk anlegg.

Det er mulighet for å legge frem kabel for installering av elbillader.

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

67 m²/62 m²

Boligbygg med flere boenheter: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Entré

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 400 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Leiligheten er beliggende i et seksjonert sameie i et eldre bankbygg som er fullstendig rehabilitert og ombygd. Sameiet har sentral beliggenhet på Sande i Sunnfjord kommune. Opprinnelig byggeår for bankbygget er ukjent, men bygningen ble totalrehabilitert i 2022.

Bygget er oppgradert med moderne fasiliteter, herunder heis, oppvarmet utvendig gatetun mellom leilighetene, varmekabler i utvendig trapp samt felles uteareal på plan med 2. etasje. Leiligheten holder gjennomgående god standard og disponerer eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i carport.

Eiendommen har god tilgjengelighet, med ca. 13 km til Bringeland lufthavn og ca. 22 km til Førde sentrum.

Takstingeniøren fastsetter markedsverdien gjennom en helhetlig verdivurdering av eiendommen. Vurderingen bygger på sammenlignbare salg, eiendommens tilstand, beliggenhet, størrelse og andre relevante forhold som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien er et faglig estimat av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked, basert på erfaringstall og tilsvarende omsetninger. Den uttrykker et skjønnsmessig beløp man vurderer at minst én kjøper vil være villig til å betale.

Det understrekes at markedsverdien er en veiledende indikator, ikke en garanti. Faktisk oppnådd salgssum vil avhenge av blant annet markedets utvikling, økonomiske rammevilkår, tidspunkt for salg og antall interessenter.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Parkgata 27B ,6813 FØRDE 64 m ² 2023 2 sov	13-08-2025	3 950 000	3 825 000		3 825 000	59 766
2 Flatene 1 ,6814 FØRDE 59 m ² 2008 2 sov	04-12-2025	3 300 000	3 250 000		3 250 000	52 419
3 Flatene 1 ,6814 FØRDE 64 m ² 2007 2 sov	03-12-2025	3 450 000	3 300 000		3 300 000	47 826
4 Sandevegen 151 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 87 m ² 2018 3 sov	20-11-2025	3 900 000	3 750 000	9 087	3 759 087	43 208
5 Sandevegen 151 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 84 m ² 2018 3 sov		3 850 000	3 500 000		3 500 000	41 667
6 Sandevegen 144 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 48 m ² 2019 1 sov	17-09-2020	1 980 000	1 900 000		1 900 000	39 583
7 Sandevegen 151 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 140 m ² 2017 3 sov	23-09-2025	5 490 000	5 350 000		5 350 000	36 644
8 Harevegen 24B ,6973 SANDE I SUNNFJORD 66 m ² 2008 2 sov	10-01-2023	2 100 000	1 900 000		1 900 000	28 788

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 040 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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

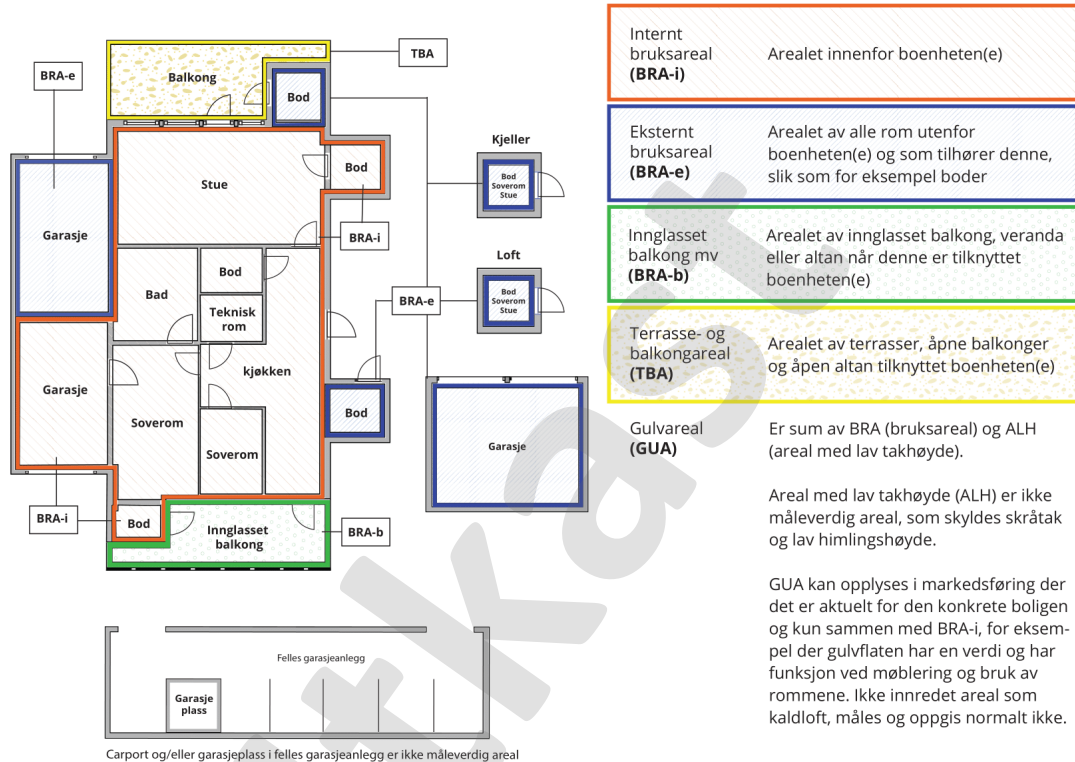
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	62	5		67	13
SUM	62	5			13
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré	Vaskerom	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten har takhøyde på 2,5 meter.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten ble etablert i 2022.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Åpen bygning uten målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er derfor ikke utmålt med BRA.

Parkeringsplassen i carporten har en lengde på 5 meter og bredde på 2,3 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Carportanlegg oppført i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Jarl Tyssekvam	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	161	56		4	3415 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandevegen 153

Hjemmelshaver

Tyssekvam Holding AS

Eierandel

69 / 2644

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum på Sande i Sunnfjord kommune, med gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehage, idrettshall og idrettsanlegg. Dagligvarebutikk ligger i 1.etasje i sameiet. Til Førde er det ca. 22 km.

Adkomstvei

Enkel tilkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via sameiet sine private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via sameiet sine privat stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Sande del 1

Nasjonal arealplanID: 4647_143019940001

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 08.11.1994

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/16?knr=4647&gnr=161&bnr=56>

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035

Nasjonal arealplanID: 4647_2021001

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590?knr=4647&gnr=161&bnr=56>

Det foreligger også planforslag med plannavn "Sande sentrum" med planID: 4647_143020150004.

Om tomten

Felles tomteareal er opparbeidet med asfaltert trafikk og gangareal, grøntareal, forstøtningsmur og trapp i betongkonstruksjon, forstøtningsmur av naturstein og rekkverk i stålkonstruksjon.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskriften er gjennomgått, og det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

1972/3553-1/55 ERKLÆRING/AVTALE

28.08.1972 Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
m.v.

OVERFØRT FRA: KNR:4647 GNR:161 BNR:56

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1464659-1/200 PANTEDOKUMENT

19.11.2021 13.53 BELØP: NOK 12 500 000

PANTHAVER: W EIENDOMSMEGLING SUNNFJORD AS

ORG.NR: 926 591 126

ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1464659-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER

UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

19.11.2021 13.53 RETTIGHETSHAVER: W EIENDOMSMEGLING SUNNFJORD AS

ORG.NR: 926 591 126

ELEKTRONISK INNSENDT

Bebyggelsen

Eiendommen er en eierseksjon i en lavblokk på seksjonert eiendom, utbygd med kombinert bolig- og næringsbebyggelse. Sameiet består totalt av åtte seksjoner, herunder flere boligseksjoner samt én næringsseksjon i 1. etasje benyttet som dagligvarebutikk.

Det tidligere bankbygget, hvor den aktuelle leiligheten er beliggende, inngår som en del av sameiet. I bankbygget er det etablert totalt fem seksjoner, hvorav fire er boligseksjoner og én er næringsseksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
arealplaner.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Utkast

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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 innsiden 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulik definisjon 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."
- 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/>

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