





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dalsfjordvegen 557, 6977 BYGSTAD
 SUNNFJORD kommune
 # gnr. 188, bnr. 22

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 22102-1294

Referansenummer: IF4516

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 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 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av skifertakstein.
- Takrenner og nedløpsrør av plast.
- Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen er oppført som saltak der limtretrager er lagt i en stålkasse som er festet til taksperre. Mønt himling i stue/kjøkken.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig beslag av aluminium.
- I etasjeplan er det tofløyet balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
- I kjelleren er det balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
- I kjelleren er det en tofløyet plassbygd port i trevirke.
- Ved inngang til etasjeplan er det platting av betong og belegningsstein. Rekkverk med fronter av glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett og betong. På veggene er det malte gipsplater, og i underetasjen er det ubehandlet finérplater og synlig grunnmur av betong. I tak er det malt panel, gipsplater og takplater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- I kjelleren er det betonggulv på mark.
- Rom under terreng har gulv av stålet betong, veggene har plater og noe synlig bindingsverk.
- Smal og bratt trapp med malte vanger og eiketrinn for tilkomst til hems.
- Innvendige dører av finér.
- I stuen er det skapinnredning av eik.
- På hemsen er det to plassbygde senger.
- Tilkomst til kott fra hemsen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fliser på veggene. I taket er det malte gipsplater med innfelte spotter. Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speilskap med integrert lys, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl/fryseskap. Belysning i underkant av overskapene. Fliser på vegg ved benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Sanitæranlegget har rør i rør system med åpen sentral i kjelleren.
- Det er montert to vannutkastere for tilkobling av hageslange.
- Det er avløpsrør av plast. Durgventil i kjelleren.
- Det er ikke ventilering med unntak av ventilator og baderomsvifte.
- Varmtvannsbereider på 115 liter som er plassert i kjelleren.
- Det er installert trykktank.
- Det elektriske anlegget har standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer. Det er montert utelamper og utvendige stikkontakter. Ved inngangspartiet til kjelleren er det montert en trefaset stikkontakt. Det er installert ladeboks for el-bil.
- Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

. Eier har opplyst om at byggegrunn er av fast fjell.

- Dreneringen er fra 2015.
- Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
- Eiendommen ligger i nordvendt skrått terreng.
- Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Avløp til tett septiktank med kommunal tømning. Privat vannforsyning via private stikkledninger.
- Septiktank av betong fra 2015.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	123 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

I følge arkiverte tegninger fra kommunen er det i kjelleren et båtnøst, en innvendig trapp og redskapsbod. I dag er kjelleren innredet med båtnøst/bod, men er i tillegg innredet med to isolerte rom. Det ene rommet blir brukt som soverom. I følge kommunen er ikke kjelleren godkjent for varig opphold. Kommunen har den 05.08.2024 gitt ferdigattest for fasadeendring og bruksendring av rom på gbnr. 188/22. I etasjeplan er det en del endringer på planløsningen, men antall soverom stemmer. Det er tegnet inn trapp mellom etasjeplan og kjeller som ikke eksisterer.

Det er ikke plantegninger fra kommunen som viser innredning av hems.

Plantegninger som er levert av Verdsett AS ble lagt til grunn for godkjenning og utarbeiding av ferdigattest for gbnr. 188/22.

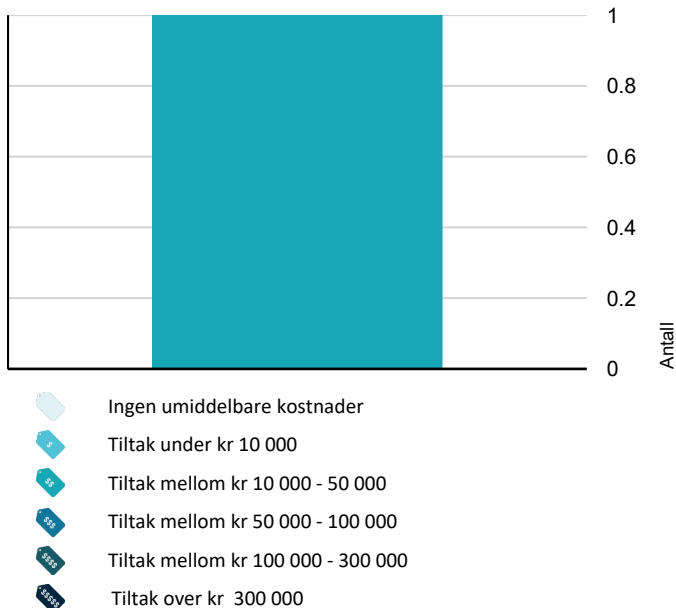
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [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 > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2015

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein som er besiktiget fra bakkenivå.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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 taktekkingen 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.



TE 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

TE IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført som saltak der limtredeger er lagt i en stålkasse som er festet til taksperre. Mønt himling i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert innvendige forhold som tilsier lekkasje i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon som viser oppbygging av takkonstruksjonen.



TE 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig beslag av aluminium.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindusforingene i begge soverommene har sprekker i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vindusforinger i begge soverommene må påberegnes.



TG 1 Dører

- I etasjeplan er det tofløyet balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
- I kjelleren er det balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
- I kjelleren er det en tofløyet plassbygd port i trevirke.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngang til etasjeplan er det platting av betong og belegningsstein. Rekkverk med fronter av glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverket er 0,92 meter over ferdig gulv 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:

Det er ikke krav om å utbedre rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det parkett og betong.

På veggene er det malte gipsplater, og i underetasjen er det ubehandlet finérplater og synlig grunnmur av betong.

I tak er det malt panel, gipsplater og takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

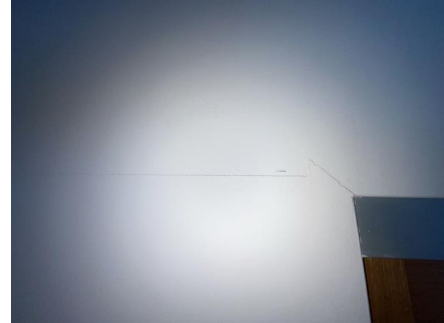
- Sprekker i plateskjøter på vegger og i taket.
- Synlig slitasje på gulv ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandle sprekker i plateskjøter.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noe retningsavvik i gulvet som har medført at dørbled til det ene soverommet tar i parkettgulvet. I kjelleren er det betonggulv på mark.

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 usikker forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av stålet betong, veggene har plater og noe synlig bindingsverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt 17,9% trefukt/vektprosent.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.
Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre jevnlig kontroll av konstruksjoner mot grunnmurer og utfør tiltak om nødvendig.



TG 3 Innvendige trapper

Smal og bratt trapp med malte vanger og eiketrinn for tilkomst til hems.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er åpninger mellom opptrinnene som er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres barnesikringslist for å redusere avstanden mellom trinnene. Kravet er at det ikke skal være større avstand enn 10 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av finér.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene dørbladet til et av soverommene tar i parkettgulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørbladet som tar i parkettgulv må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

- I stuen er det skapinnredning av eik.
- På hemsene er det to plassbygde senger.
- Tilkomst til kott fra hemsene.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fliser på veggene. I taket er det malte gipsplater med innfelte spotter. Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speilskap med integrert lys, dusjhjørne og vegghengt toalett. Baderomsvifte på yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Noe avvik i finish og utførelse på legging av veggflisene som har medført til noe ujevnheter i veggoverflatene.
- Sprekker og oppsmuldring av flisfuger på vegg og i overgang vegg og tak.
- Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnischen. Døren er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

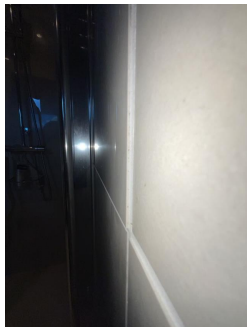
- Tiltak:
 - Legge på nye flisfuger enkelte steder.
 - Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved dør være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til døren bør det gjøres tiltak.



Sprekker i flisfuge i overgang vegg og tak.



Bildet viser døråpning som er nærmere enn 1m fra våtsonen.



Bildet viser ujevnheter i overflatene.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sprekker i flisfuger og sprang (høydeforskjell) på gulvflisene.
 - Gulvet har ikke tilstrekkelig med fall på 1:100 utenfor gruben i nedslagsfelt i henhold til forskriftskrav.
 - Til sluk er det motfall på gulv med tanke på eventuell lekkasjevann fra servant som skal ledes til sluk. Det er ikke etablert drenshull i innebygd toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Legge på ny fuge der hvor det er sprekker og slitasje.
 - Utfør tiltak slik at eventuell lekkasjevann renner til sluk.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speilskap med integrert lys, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Toalettssystemet kan ha andre løsninger som sikrer at lekkasjevann blir ledet til avløpsrør.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stue på vegg mot dusjhjørne uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 5% trefukt/vektprosent.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl/fryseskap. Belysning i underkant av overskapene. Fliser på vegg ved benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktskade på bunnplaten i høyskap for kjøl/fryseskap.
- Skade på en skuffe i fryseren.
- Løs sokkellist ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utføre utbedringer av fuktskade på bunnplaten i høyskap for kjøl/fryseskap.
- Skifte ut skadet skuff i fryseskap.
- Feste løs sokkellist ved oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Sanitæranlegget har rør i rør system med åpen sentral i kjelleren.
Det er montert to vannutkastere for tilkobling av hageslange.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Durgoventil i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kan ikke se at lufterledning er ført til fri luft. Krav til lufterledninger på avløpsinstallasjon er at minst én ledning skal føres til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting av avløpsanlegg bør føres ut i det fri.



Durgoventil.

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke ventilering med unntak av ventilator og baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull ventilasjon i forhold til bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 115 liter som er plassert i kjelleren.
Det er installert trykktank.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brann sikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men vert generelt anbefalt.



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 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.

Det elektriske anlegget har standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer. Det er montert utelamper og utvendige stikkontakter. Ved inngangspartiet til kjelleren er det montert en trefaset stikkontakt. Det er installert ladeboks for el-bil.

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.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det elektriske anlegget ble installert i 2015. Samsvarserklæring datert 14.11.2016.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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.



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.

Boligen har brannvarsler og 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?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

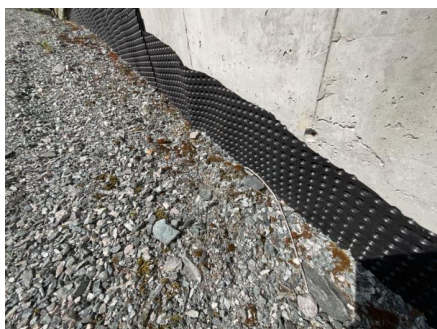
Byggegrunn

Eier har opplyst om at byggegrunn er av fast fjell.

TE 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2015.



TE 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

TE 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mose på forstøtningsmur av betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Mose på forstøtningsmuren bør fjernes.



TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i nordvendt skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE ligger eiendommen i aktsomhetszone for snøskred og jord- og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Avløp til tett septiktank med kommunal tømning. Privat vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningsdelen er ikke synlig, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Komponentene har fremdeles en god del år forventet levetid igjen, men det er ikke ensbetydende at det ikke kan oppstå skader som følge av feilmontering, setninger eller andre ytre påvirkninger.

TG 1 Septiktank

Septiktank i betong fra 2015.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/67 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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 4 000 000

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

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

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

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 tilfældigheter 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 ² PRIS
1 Steiestølsvegen 138 ,6963 DALE I SUNNFJORD 25 m ² 1973 1 sov	27-08-2023	700 000	700 000	0	700 000	28 000
2 Brekka 141 ,6977 BYGSTAD 97 m ² 1955 4 sov	25-06-2023	1 350 000	1 350 000	0	1 350 000	13 918

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.	3 287
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 120 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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

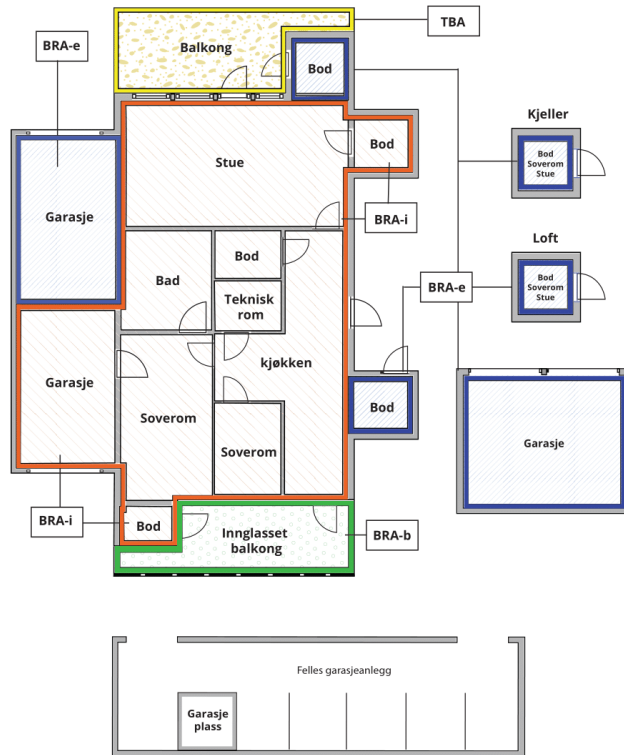
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset 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 branncelleindelning

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.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	9			9		9	18
Etasje	58			58	109		58
Etasje		56		56			56
SUM	67	56			109	9	132
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		
Etasje		Bod , Bod 2, Bod 4	

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 optas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge arkiverte tegninger fra kommunen er det i kjelleren et båtnøst, en innvendig trapp og redskapsbod. I dag er kjelleren innredet med båtnøst/bod, men er i tillegg innredet med to isolerte rom. Det ene rommet blir brukt som soverom. I følge kommunen er ikke kjelleren godkjent for varig opphold. Kommunen har den 05.08.2024 gitt ferdigattest for fasadeendring og bruksendring av rom på gbnr. 188/22
I etasjeplan er det en del endringer på planløsningen, men antall soverom stemmer. Det er tegnet inn trapp mellom etasjeplan og kjeller som ikke eksisterer.
Det er ikke plantegninger fra kommunen som viser innredning av hems.

Plantegninger som er levert av Verdsett AS ble lagt til grunn for godkjenning og utarbeiding av ferdigattest for gbnr. 188/22.

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	89	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	188	22		0	2485.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalsfjordvegen 557

Hjemmelshaver

Huslid Hege Anita, Huslid Iben Anie, Huslid Isak

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Dalsfjordvegen, nord for Fv57, ca. 12 minutter med bil sørvest for Bygstad i Sunnfjord kommune. I Bygstad er det skole (1.-7.klasse) og barnehage samt dagligvarebutikk. Til Førde by som er kommunesenteret er det ca. 31,7 km hvor man finner et bredt utvalg av ulike servicetilbud. Førde lufthavn Bringeland ligger ca. 20 minutter unna med bil.

Adkomstvei

Bratt gruslagt tilkomstvei.

Tilknytning vann

Vanntilførsel fra privat brønn på 60 m med vannpumpe.

Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank.

Gnr: 188

Bnr: 22

TANK 309062

Siste tømning: 2023-10-30 09:56

Neste tømning: Sept. - Des. 2024

Tanktype:Tett anlegg

Tankvolum: 3 m³

Regulering

Nordøstlig hjørne av fritidsboligen og kai av naturstein ligger i følge kommunen sitt digitale kartverk utenfor tomtegrensen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruslagt parkeringsplass/tun og plattning i betong og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen 17.06.24.

1939/675-2/55 FORKJØPSRETT

24.05.1939 RETTIGHETSHAVER: JOHAN O BIRKELANDS SØSKEN

OVERFØRT FRA: KNR:4647 GNR:188 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/1457-1/55 ERKLÆRING/AVTALE

05.03.1979 KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: OLSEN SVEIN MARGON OG EIVIND ALFRED

OVERFØRT FRA: KNR:4647 GNR:188 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/1458-1/55 ERKLÆRING/AVTALE

05.03.1979 KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: OLSEN SVEIN MARGON OG EIVIND ALFRED

OVERFØRT FRA: KNR:4647 GNR:188 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/2812-3/55 JORDSKIFTE

15.06.2004 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

Forsikring

Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr 2220256	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	17.06.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Ingen		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/IF4516>

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