

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ulltangebakkane 32, 6815 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 65, bnr. 81

## Markedsverdi

### 4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 181 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22102-1993

Eiendomsverdi ref nr: HF2770

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



## verdsett™

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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
- løsøre 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 åndsverkløven 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! 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.

## 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

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Skilleveggene mellom seksjonene er av isolert bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftstrapp for tilkomst til kaldloftet. Det er lagt sponplategulv i midtfeltet på loftet. Takkonstruksjonen er forsterket med tanke på etablering av arkbygg.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Malt hovedytterdør med 2-lags glass. I stue/kjøkken og i gang med trapp er det balkongdører med 2-lags glass.
- Ved inngangspartiet er det terrasse med royalimpregnerte terrassebord. Plattingen har overbygg.
- Fra kjøkkenet er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon, med malt rekkverk i trevirke og royalimpregnerte terrassebord. Det er lagt stålkassetter mellom verandabjelkene for en mer vanntett løsning.
- Over carporten er det veranda i trekonstruksjon, med malt rekkverk og terrassebord. Det er lagt kassetter av stål mellom verandabjelkene for en mer vanntett løsning.
- Ved utgang fra gang i 1. etasje er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Verandaen har overbygg.
- Fra gang m/trapp i 1. etasje er det utgang til veranda med trapp. Trapp i trevirke langs garasjen.

Redskapsbod ved utgang fra 1. etasje:

Boden har gulv av terrassebord lagt på verandabjelker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig bordkledning, og takkonstruksjonen har synlige takbjelker. Ytterdøren er malt og utført i trevirke. Boden er ikke isolert. Det er installert elektrisk anlegg.

Carport:

Carporten har asfaltert kjøredække og grunnmurer av betong. Over carporten er det etablert verandabjelker av trevirke for oppføring av veranda. Verandabjelkene er opplagret på grunnmur av betong og på ståldrager. Det er også etablert elektrisk anlegg i carporten.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, laminat og fliser.  
På veggene er det malte gipsplater med strie og malte finérplater.  
I innvendige tak er det malte takplater og gipsplater.

- Etasjeskille i trebjelkelag. Isolert betonggulv på mark.
- Boligen har isolert stålpip og vedovn i stuen.
- Boligen har lakkert tretrapp med trappeteppe.
- Innvendige dører av finér.
- På soverommene er det garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad i 1. etasje har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte gipsplater.  
Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne og toalett.  
Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Vaskerom:

Vaskerommet i underetasjen har fliser på gulv med elektriske varmekabler, malt strie på veggene og malte takplater.  
Rommet er innredet med stål skyllekar, overskap og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Bad:

Bad i underetasjen har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte gipsplater.  
Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, toalett og badekar.  
Det er mekanisk avtrekk i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Kvalsvik med malte fronter av finér, laminert benkeplate og stålvaske. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannavstøtende plate på vegg ved komfyr. Belysning i underkant av overskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Sanitæranlegget har standard fra byggeåret, med vannrør som rør-i-rør-system og fordelerskap plassert i vaskerommet.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i ytterveggene, noe som var normalt for byggeåret. I våtrommene er det mekanisk avtrekk.
- I gang m/trapp og i stue er det installert luft til luft varmpumpe.
- Varmtvannsbereider på 198 liter som er plassert i vaskerommet.
- Det er montert sentralstøvsuger.
- El.anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Spotter i gang m/trapp og i bad i underetasjen. Spotter i stue/kjøkken og bad.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Langs offentlig vei er det forstøtningsmurer av naturstein.

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkverk av stål med netting.

- Eiendommen ligger i helning mot øst.
  - Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast.
- Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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 brannvarslere og brannslukningsapparat.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

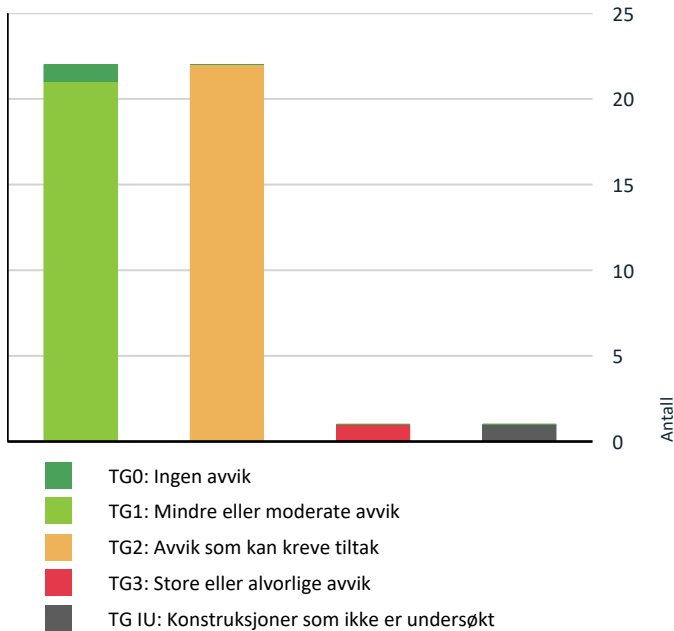
## Tomannsbolig

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

Det er noe redusert dagslys i det bakerste soverommet som følge av tilbygg av carport. Det legges til grunn at oppføring av carport med veranda over er godkjent av kommunen, da den fremgår av byggemeldte tegninger.

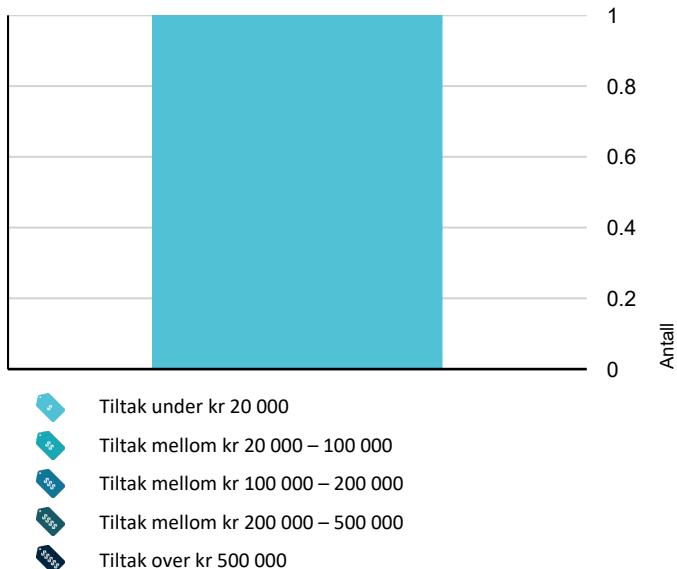
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører - 1

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)


! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

---

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


---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.




Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.




Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



### Byggeår

2009

### Anvendelse

Tomannsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Det er byttet benkearmatur på kjøkken, det er byttet spotter i taket på badet nede og det er montert lys ute i carporten.
2010	Modernisering	Terrassedør over carporten ble byttet i 2010 pga fuktskade på døren.
2011	Modernisering	Montert lysarmatur og bryter i carport.
2015	Modernisering	Skiftet kontakt fra lavtbyggende til 1091F for smart connect.
2016	Modernisering	Skiftet defekt element til hylse-element i bereder.
2017	Modernisering	Lagt asfalt på deler av tun.
2019	Modernisering	Nye armatur under overskap på kjøkken.
2021	Modernisering	Byttet fire spotter i bad. Byttet stikkontakt i stue.
2020	Modernisering	Lagt asfalt på resterende tun.
2020	Modernisering	Nye altankasser. Gjenoppbygging av verandaen over carporten. Ny treplattung ved inngangspartiet. Nye terrassebord på veranda med tilkomst fra kjøkken.
2020	Modernisering	Montere ekstra armatur i carport.
2020	Modernisering	2020-2022; Maling av rekkverk og fasade.
2022	Modernisering	Service på varmepumpe.
2024	Modernisering	Det ble tettet noen sprekker rundt fugene på pipen som hadde begynt å sprekke opp.
2025	Modernisering	Beiset terrassebord på den største verandaen.
2026	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

# Tilstandsrapport

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet, og at taktekkingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 2 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

## Begrensninger og risiko

På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen og underliggende takleker/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, leker eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved befaringen påvist forekomst av mose på taktekkingen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi redusert levetid på undertaket eller i verste fall lekkasjer inn i bygningen og påfølgende fuktskader.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det er under punkt "taktekking" er beskrevet at tekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.

Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

## 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:

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.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Skilleveggene mellom seksjonene er av isolert bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

- Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som medfører at vurdering kun kan gjøres ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer eller andre svekkelser skjult i konstruksjonen. Manglende eller skadet isolasjon kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan ikke vurderes eller beskrives.

Bygningsdelen er undersøkt fra bakkenivå. Det er ikke gjort undersøkelser av bordkledning/fasade enn visuell besiktigelse fra bakkenivå.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Loftstrapp for tilkomst til kaldloftet.  
Det er lagt sponplategulv i midtfeltet på loftet.  
Takkonstruksjonen er forsterket med tanke på etablering av arkbygg.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt hovedytterdør med 2-lags glass.  
I stue/kjøkken og i gang med trapp er det balkongdører med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Luftlekkasjer i overgang karm og dørblad på hovedytterdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette luftlekkasjene mellom karm og dørblad på hovedytterdøren, for å unngå kald trekk og redusert energieffektivitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i boligen.



## TG 3 Dører - 1

### Beskrivelse

I stuen er det balkongdør for tilkomst til veranda over carporten.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er fukt og råteskade i trevirke på balkongdøren.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til redusert funksjon, varmetap og økt risiko for ytterligere skade på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det terrasse med royalimpregnerte terrassebord. Plattingen har overbygg.

Fra kjøkkenet er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon, med malt rekkverk i trevirke og royalimpregnerte terrassebord. Det er lagt stålkassetter mellom verandabjelkene for en mer vanntett løsning.

Over carporten er det veranda i trekonstruksjon, med malt rekkverk og terrassebord. Det er lagt kassetter av stål mellom verandabjelkene for en mer vanntett løsning.

Ved utgang fra gang i 1.etasje er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Verandaen har overbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Malingslitasje på rekkverk på balkong med tilkomst fra kjøkken.
- Det er utettheter i kassetter i stål i carporten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Malingslitasje på rekkverk bør utbedres med rengjøring og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning av treverket og redusere risiko for råteskader.
- Utettheter i stålkassetten over carporten bør tettes for å forhindre vanninntrengning, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.



## TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fra gang m/trapp i 1.etasje er det utgang til veranda med trapp.  
Trapp i trevirke langs garasjen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert algevekst og værslitasje på utvendige trappetrinn i tre.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet medfører økt sklifare og kan over tid bidra til raskere nedbrytning av treverket. Rengjøring, vedlikehold og eventuell utskifting av slitte deler anbefales.



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Redskapsbod ved utgang fra 1. etasje:

Boden har gulv av terrassebord lagt på verandabjelker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig bordkledning, og takkonstruksjonen har synlige takbjelker. Ytterdøren er malt og utført i trevirke. Boden er ikke isolert. Det er installert elektrisk anlegg.

Carport:

Carporten har asfaltert kjøredekke og grunnmur av betong. Over carporten er det etablert verandabjelker av trevirke for oppføring av veranda. Verandabjelkene er opplagret på grunnmur av betong og på ståldrager. Det er også etablert elektrisk anlegg i carporten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rustskade på drager av stål.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustskader på ståldrager bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert bæreevne og i verste fall konstruksjonssvikt på sikt.

# Tilstandsrapport



Rustskade på ståldrager.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

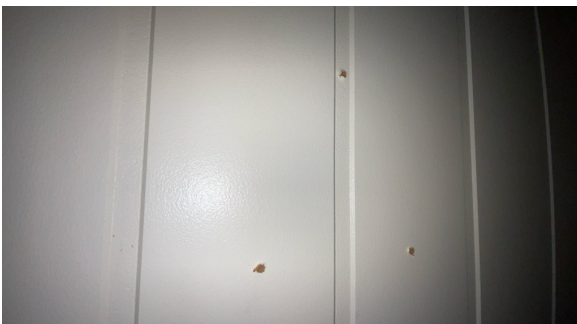
På gulvene er det parkett, laminat og fliser.  
På veggene er det malte gipsplater med strie og malte finérplater.  
I innvendige tak er det malte takplater og gipsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i noen fliser mot ytterdør.
- Lokale områder med slitasje og monteringshull på veggoverflatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bom i fliser bør utbedres for å forhindre at flisene løsner eller sprekker, noe som kan føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.
- Slitasje og monteringshull på veggoverflatene bør utbedres for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere forringelse av overflatene.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag.  
Isolert betonggulv på mark.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I gang ved bad i 1.etasje er det registrert 12 mm høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter.

Det er påvist noe ujevnheter i etasjeskillene.

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.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales å rette opp høydeforskjeller dersom det skal oppnås tilstandsgrad 0 eller 1.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av ujevnheter, da det kun er utført stikkprøver.

Konsekvensen av ujevnheter i etasjeskillet kan være redusert komfort, samt utfordringer ved legging av gulvbelegg og innredning.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn i stuen.

Det ble utført kontroll i 2023 uten kommentarer på feil eller mangler.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har parkett og veggene har plater.

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot grunnmur uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 11,3% trefukt/vektprosent.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med trappeteppe.

### Vurdering av avvik:

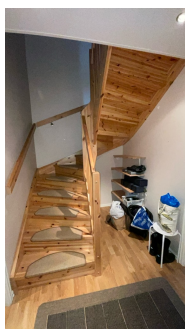
- Det er avvik:

Det er noe slitasje på trappeteppene, men dette vurderes i første omgang som et estetisk avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller reparasjon av trappeteppene for å unngå ytterligere slitasje og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører av finér.

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.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

På soverommene er det garderobeskap.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

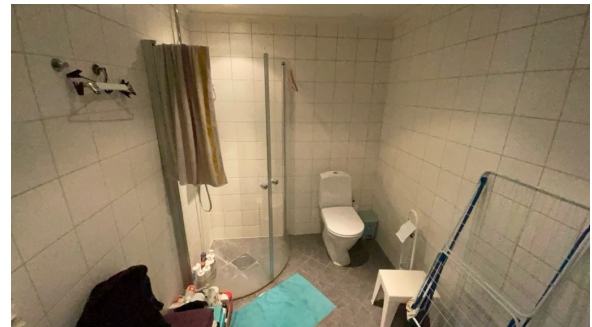
### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad i 1.etasje har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte gipsplater. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne og toalett. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.



### 1.ETASJE > BAD

#### TG2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert noe riss i flisfuger i dusjhjørnet.

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Fugene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Riss i flisfuger kan føre til fuktskader i underliggende materialer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.30 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 2 meter.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mangler dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får likevel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon om mulig.

- Forventet levetid på smøremembraner er 20-30 år. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet fungere en stund til, men som kjøper må du være oppmerksom på at forhold som utførelses- og produktkvalitet, samt andre ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet har vesentlig kortere levetid enn forventet og at det plutselig kan være defekt.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne og toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang på vegg mot dusj uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotient i treverk målt til  $\leq 6$  vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0 %» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av

# Tilstandsrapport

konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen har fliser på gulv med elektriske varmekabler, malt strie på veggene og malte takplater. Rommet er innredet med stål skyllekar, overskap og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

På veggene er det malt strie og i taket er det malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokale sprekker i hjørnene på veggoverflater.
- Noen monteringshull er observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale sprekker i hjørnene på veggoverflater og monteringshull bør utbedres ved sparkling og maling for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde overflatens estetiske og funksjonelle kvalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning og forringelse av overflatene over tid.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 12 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,2 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 15 mm. Kravet er at det skal være minst 25 mm høydeforskjell.

#### Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Skal avviket lukkes, må høyden fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel utbedres til minimum 25 mm, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi fukt- og følgeskader.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tettet i overgang mellom baderomsplate og avløpsrør fra servant. Området er en våtsone og skal være tett.

#### Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Det bør tettes med egnet elastisk fuge mellom rør og veggplate. Konsekvens av avviket er at det kan forekomme vann ut i tilstøtende konstruksjon ved vannspøl på overflatene, noe som kan medføre skader.

• Forventet levetid på smøremembraner er 20-30 år. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet fungere en stund til, men som kjøper må du være oppmerksom på at forhold som utførelses- og produktkvalitet, samt andre ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet har vesentlig kortere levetid enn forventet og at det plutselig kan være defekt.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med stål skyllekar, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

At hulltaking ikke kan/er utført må tolkes som en risikopplysning.

#### Vurdering av avvik:

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

Rørinstallasjoner er på vegg mot grunnmur, så hulltaking er ikke utført.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasjen har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte gipsplater.

Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende finish ved rørgjennomføring for trekkerør over servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende finish rundt rørgjennomføringen for trekkerør over servant for å hindre fuktinntrengning og sikre et pent og varig resultat. Manglende finish kan føre til økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.



## UNDERETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 2 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 15 mm. Kravet er at det skal være minst 25 mm høydeforskjell.

Gulvet har ikke tilstrekkelig med fall i henhold til forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av høydeforskjell og fall på gulvet for å oppfylle forskriftskravene.

Manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall kan medføre økt risiko for vannskader, da vann ikke ledes effektivt til sluk og kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mangler dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får likevel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon om mulig.
- Forventet levetid på smøremembraner er 20-30 år. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet fungere en stund til, men som kjøper må du være oppmerksom på at forhold som utførelses- og produktkvalitet, samt andre ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet har vesentlig kortere levetid enn forventet og at det plutselig kan være defekt.



## UNDERETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, toalett og badekar.

## UNDERETASJE > BAD

### TG1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt under trapp på vegg mot toalett uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotient i treverk målt til  $\leq 6$  vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0 %» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Kvalsvik med malte fronter av finér, laminert benkeplate og stålvaske. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannavstøtende plate på vegg ved komfyr. Belysning i underkant av overskap.



### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret, med vannrør som rør-i-rør-system og fordelerskap plassert i vaskerommet.

## Vurdering av avvik:

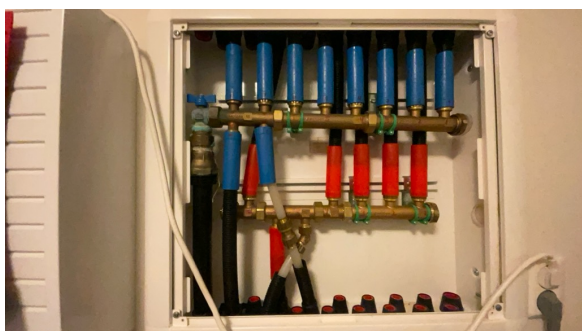
- Det er avvik:

Det er registrert irr på rørkoblinger ved fordelerskapp. Irr oppstår når fukt eller små lekkasjer («svettelekkasjer») fra koblinger kommer i kontakt med metallet over tid. Dette gir en grønnlig misfarging/korrosjon på overflaten.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forekomsten av irr indikerer at det har vært fuktpåvirkning i/på koblingene. Dersom forholdet vedvarer, kan det utvikle seg til drypp- eller lekkasjer, med risiko for fuktskader i konstruksjonene rundt. Overvåk derfor koblingene jevnlig, og det kan være påregnelig med behov for utskiftninger.



## TG1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i ytterveggene, noe som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av denne løsningen. Vær imidlertid oppmerksom på at, avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilasjon ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Dersom det gjøres tiltak med økt isoleringsgrad, vindtetting eller forbedring av klimaskjermen generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventilasjonen også.

Det kan bli behov for tiltak som elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk, selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut fra referansepunktet som er byggeår.

I våtrommene er det mekanisk avtrekk.



## TG2 Varmesentral

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

I gang m/trapp og i stue er det installert luft til luft varmepumpe.

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.

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.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon for installering av varmepumpen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon for installering av varmepumpen om mulig.



## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.  
Ny varmtvannsbereder ble installert i 2026.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### 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 brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er opplyst at sentralstøvsugeren fungerer i henhold til forventet standard per i dag. Med bakgrunn i anleggets alder må det imidlertid påregnes risiko for plutselig funksjonssvikt.



## 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.*

*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

Sikringsskap med automatsikringer.

Spotter i gang m/trapp og i bad i underetasjen.

Spotter i stue/kjøkken og bad.

Ifølge eier er det varmekabler i yttergang i tillegg til våtrommene.

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.

2009

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**27.03.2009: Installasjon av nyanlegg.**

**2011: Montert lysarmatur og brytar i carport**

**2015: Montert Smartconnect-stikkontakt i stove.**

# Tilstandsrapport

**2019: Bytte benkearmatur under overskap på kjøkken.**

**2020: Montert ekstra armatur i carport.**

**2021: Bytte 4 stk spottar på bad. Bytte stikkontakt (tilbake frå Smartconnect) i stova.**

**Utført av Bravida og Sunnfjord Elektro.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

**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.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler klemlist i overgang grunnmur og knotteplast. Manglende klemlist i toppen kan medføre av slagregn/vann trenger ned på baksiden av fuktsperren og videre trenger inn i murveggen, som kan medføre høyt fuktnivå eller eventuelt fuktskader i innvendig påforet trevegg i underetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres klemlist i overgangen mellom grunnmur og knotteplast for å hindre at regnvann trenger inn bak fuktsperren.

Konsekvensen av manglende klemlist er økt risiko for at vann trenger inn i murveggen, noe som kan føre til forhøyet fuktnivå eller fuktskader på innvendige konstruksjoner.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Mesteparten av grunnmuren er kledd inn eller ligger under terreng, og er derfor ikke kontrollert i sin helhet.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Langs offentlig vei er det forstøtningsmurer av naturstein. Rekkverk av stål med netting.



## TG 0 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Eiendommen ligger i helning mot øst.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

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

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggt tekniske 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 brannvarslere og brannslukningsapparat.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



## Radon

### Vurdering av avvik:

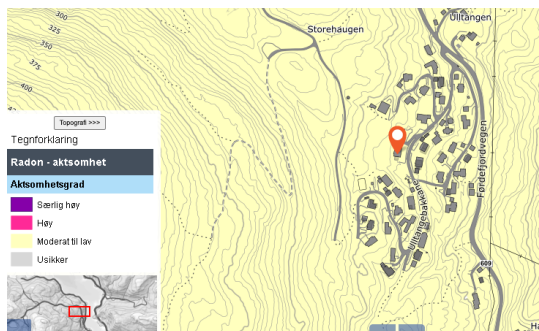
# Tilstandsrapport

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.



## Balkonger, terrasser og rom under balkong

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er 0,86 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

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



## Flomfare/rasfare

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred og flom.

### Konsekvens/tiltak

Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred og flom. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger dokumentert fare på selve tomten, men at området er registrert som et område der nærmere vurdering kan være aktuelt. For kjøper kan dette ha betydning ved fremtidige byggearbeider, forsikringsforhold og kommunal saksbehandling. Nærmere avklaring anbefales ved behov.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**184 m<sup>2</sup>/181 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig: 2 Bod, 5 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad, Vindfang, Gang, Vaskerom, Garasje*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 500 000**

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 4 700 000**

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**

**4 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 500 000**

## Markedsvurdering

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 <sup>2</sup> PRIS
1 Ulltangebakkane 20A ,6815 FØRDE 122 m <sup>2</sup> 2021 3 sov	13-11-2025	4 500 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>36 066</b>
2 Ulltangebakkane 20B ,6815 FØRDE 122 m <sup>2</sup> 2020 4 sov	30-09-2024	4 200 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>34 426</b>
3 Ulltangebakkane 20B ,6815 FØRDE 122 m <sup>2</sup> 2020 4 sov	06-07-2020	3 800 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>31 148</b>
4 Ulltangebakkane 41A ,6815 FØRDE 138 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	16-09-2025	3 850 000	<b>3 850 000</b>		3 850 000	<b>26 923</b>
5 Ulltangebakkane 39 ,6815 FØRDE 152 m <sup>2</sup> 2005 4 sov	25-03-2025	4 200 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>25 926</b>
6 Ulltangebakkane 36 ,6815 FØRDE 153 m <sup>2</sup> 2002 5 sov	27-11-2023	4 050 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>25 490</b>
7 Ulltangebakkane 31 ,6815 FØRDE 155 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	26-02-2019	3 200 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>23 226</b>
8 Ulltangebakkane 36 ,6815 FØRDE 153 m <sup>2</sup> 2002 5 sov	16-10-2018	3 390 000	<b>3 330 000</b>		3 330 000	<b>21 765</b>

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Prognose kommunale gebyrer for 2026	Kr.	19 716
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 800 000**

## 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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

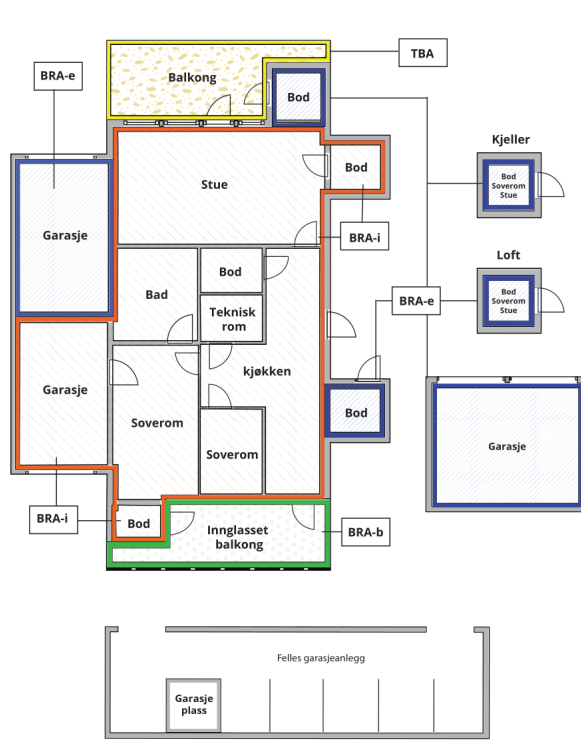
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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.

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	25			25	
1.etasje	79	3		82	61
Underetasje	77			77	10
<b>SUM</b>	<b>181</b>	<b>3</b>			<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
1.etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad	Utebod	
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, vaskerom, bad, carport		

### 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.

• Det er tilkomst til uinnredet loft, men lagt sponplategulv. Tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Det er målt en takhøyde fra gulv til underkant hanebjelke på 1,97 m. Det gjøres oppmerksomt på at takhøyden vil være enda lavere etter eventuell innredning av loft. Loftet har et målbart areal på 25 m2 slik loftet fremstod på befaringstidspunktet.

Åpen bygning uten målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er derfor ikke utmålt med BRA. Carporten har et parkeringsareal på ca. 44 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er noe redusert dagslys i det bakerste soverommet som følge av tilbygg av carport. Det legges til grunn at oppføring av carport med veranda over er godkjent av kommunen, da den fremgår av byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Viser til oppsummering under punkt tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Åse Frøydis Nilssen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	65	81		0	609.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ulltangebakkane 32

### Hjemmelshaver

Strømnæss Geir Are, Nilssen Åse Frøydis

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Ulltang og ligger sørøstvendt til med fin utsikt over Førdefjorden. Det er ca. 6 km til Førde sentrum hvor det er barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, høyskole og ulike servicetilbud. Det er ballbinge på toppen av boligfeltet.

### Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei. Det er opplyst om at eiendommen har tinglyst veirett over naboeiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Ulltang  
Nasjonal arealplanID: 4647\_143219910023  
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)  
Ikrafttredelsesdato: 25.04.1991

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/207?knr=4647&gnr=65&bnr=81>

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=65&bnr=81>

### Om tomten

Tomten ligger østvendt til og er opparbeidet med asfaltert tun/parkeringsplass, trapp i trevirke, grøntareal, beplantning, singelbelagt gangareal og noe fjell i dagen.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Bebyggelsen

Del av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2009. Carport med veranda opplyst oppført i 2010.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/HF2770>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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