


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Angedalsvegen 403, 6811 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 24, bnr. 6

Markedsverdi

6 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22102-1950

Eiendomsverdi ref nr: ZV2500

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! 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.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutakplater.
- Takrenner og nedløpsrør er utført i plast.
- Stigetrinn er montert for tilkomst til pipen.
- Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Et mindre overbygg over inngangspartiet til leiligheten.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I trapperommet er det et takvindu.
- Malt hovedytterdør i trevirke med vindusfelt. Malt ytterdør med vindusfelt i leiligheten. I vaskerommet er det malt ytterdør i trevirke. Det er montert katteluke.
- I stuen er det tofløyet balkongdør med 2-lags glass.
- Ved inngangen til leiligheten og ved inngangen til 1. etasje er det plattinger i treverk. Det er også en mindre platting i betong i tilknytning til utvendig trapp.
- Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon med overbygg. Terrassebord og malt rekkverk i trevirke.
- Et mindre område med skiferplatting.
- Ny utvendig trapp i trevirke i hagen. Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Malt rekkverk i trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det laminat.
På veggene er det malt strie.
I innvendige tak er det panel ubehandlede overflater.

I boden med tilkomst fra vindfang er det løst belegget på gulv.
På veggene er det finérplater med dels ubehandlede overflater.
Malte plater i tak.

Leilighet:

Belegg og laminat på gulvene.
På veggene er det malt strie.
Malte takplater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1. etasje og loft. Mellom kjeller og 1. etasje er det betongdekke. I kjøkken og i stue i 1. etasje er det tilfarergulv.
- Gulvet i kjelleren er av isolert betong.
- Boligen har elementpipe. Vedovn i stue. Pipen i 1. etasje er forblendet med skifer.

- Boligen har lakkert tretrapp.
- Innvendig har boligen finérdører. I kneveggen er det kottdører.
- I to av soverommene er det integrerte garderobeskap. Det er garderobeskap i hovedsoverrommet i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad på loftet har belegget på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malte takplater.
Rommet er innredet med servantskap, speil med integrert lys, dusjkabinett og badekar.
Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Vaskerommet har malt gulvbelegg, på veggene er det malte plater og i taket er det malte takplater.
Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i kjeller har belegget på gulv med varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte plater.
Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med malte fronter av finér, laminert benkeplate og stålvaske. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, mikroølgeovn og kjøleskap. Fliser på vegg ved benkeplatene. Belysning i underkant av overskapene.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i kjeller har innredning med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. Frittstående kjøleskap. På vegg over benkeplaten er det montert kitchen board. Det er opplyst at det ble montert ny kjøkkeninnredning i 2013.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malte tapetserte vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur og toalett. Mekanisk avtrekk er etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er montert trykktank. Det er montert filter. Vannutkaster for tilkobling av hageslange.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var

Beskrivelse av eiendommen

normalt for byggeåret. I bad og i vaskerom i hoveddelen er det mekanisk avtrekk. Ny ventilasjonsmotor i 2023.

- I stuen er det installert luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannsbereider på 194 liter som er plassert i bod ved vaskerommet.
- Sikringskap med automatsikringer. Fiber er installert. Det er spotbelysning i enkelte rom i hoveddelen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Bygningen har grunnmur i betongblokkstein, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Forstøtningsmurer er oppført i naturstein.
- Det er forstøtningsmur i betong langs trappen.
- Eiendommen ligger i sørøstvendt skrått terreng.
- Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning av plast. Privat avløpsledning og vannforsyning via private stikkledninger.
- Septiktank i betong.

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.

Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat i hoveddel og i leiligheten.
Det er montert brannstige.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 236 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 198 m ² |
| Totalpris | 6 400 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

På befaringsstidspunktet forelå det ikke byggemeldte tegninger.

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Garasje

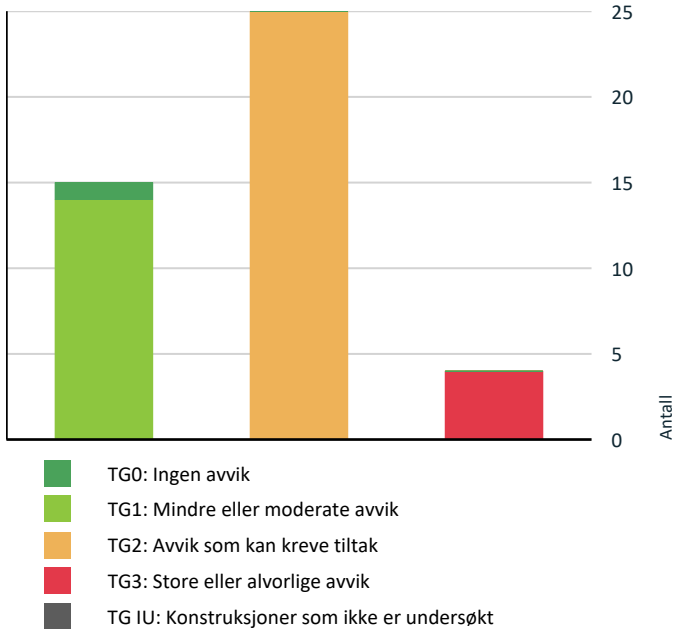
- Det foreligger ikke tegninger

På befaringsstidspunktet forelå det ikke byggemeldte tegninger.

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

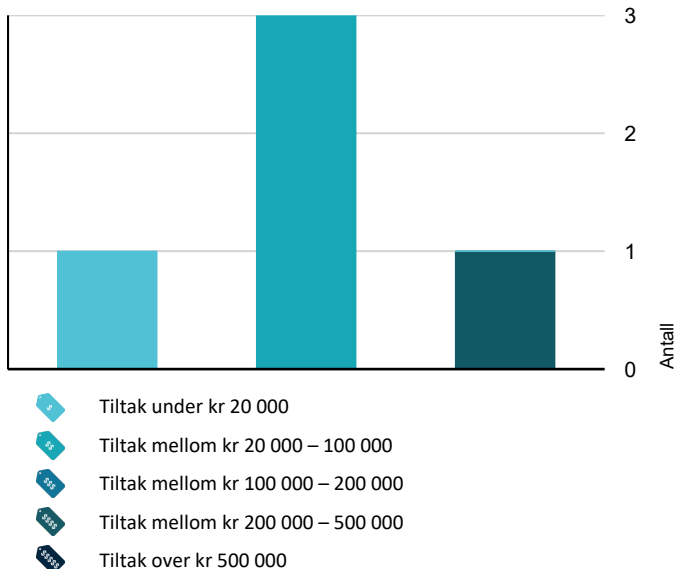
Sammendrag av boligens tilstand

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 punktrepasasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

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

[Gå til side](#)

- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1990

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2007 | Modernisering | Overflatemodernisering av stue og kjøkken i 1.etasje. |
| 2013 | Modernisering | Modernisering av bad på loft og i kjeller. |
| 2013 | Modernisering | Byttet vannstopventil. |
| 2013 | Modernisering | Ny kjøkkeninnredning og modernisering av overflater i leiligheten. |
| 2016 | Modernisering | Spraymalt kjøkken i 1.etasje. |
| 2018 | Modernisering | Ny ytterdør i leiligheten. |
| 2020 | Modernisering | Oppgradert sikringsskap til automatsikringer i leiligheten. |
| 2022 | Modernisering | Installert luft til luft varmepumpe i stuen i hovedplan. |
| | Modernisering | Dale Rør har gjort følgende: * Åpna tett sluk på vaskerom * Tetting av toppen på borehull. Vannpumpe også bytta, denne bytta vi sjølv i lag med elektriker. * Montert dobbeltfilter på inntak (For å hindre sand mm å komme inn i røra) |
| 2023 | Modernisering | Nytt dusjkabinett i hovedbad. Ny induksjonstopp i kjøkken. Nye lamper i de fleste rommene i perioden 2023/2026. |
| 2024 | Modernisering | * Har bedret drenering på oppside garasje. * Har tettet en lekkasje på garasjetak og nokre få taksteiner. * Har reparert nedløp på takrenner på bakside garasje for å trekke vatnet vekk. * Har bygd ny terrasse ved inngang leilighet samt vedlikeholdt dei andre terrassene. |
| 2026 | Modernisering | Nye baderomsinnredninger med vask/servant i hovedbad. Nytt spill. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutaksplater.

Tilstandsrapport

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsstidspunktet, 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.

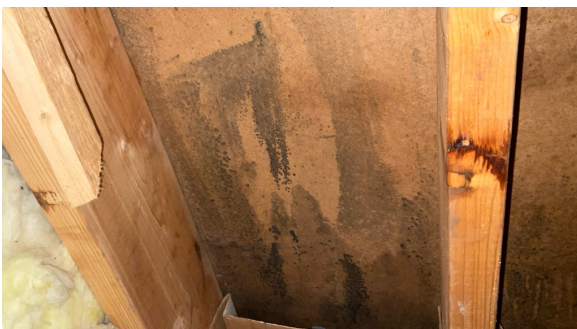
På befaringsstidspunktet ble det påvist forekomst av mose på taktekkingen. I ettertid av befaringen har eier fjernet mose fra taket, bildedokumentasjon fremvist. Avviket fjernes med forutsetning om at utbedringen er tilstrekkelig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert råteskade på noen vindskibord.
- Svertesopp er observert i noen sutaksplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vindskibord med råteskade bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging. Eier har i ettertid av befaringen skrapet og malt vindskibord.
 - Svertesopp i sutaksplater bør undersøkes nærmere og eventuelt fjernes, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan svekke materialene og føre til ytterligere skader.



TG2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er utført i plast. Stigetrinn er montert for tilkomst til pipen.

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 ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Noen nedløpsrør har ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

• 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 isolasjonstykkel eller type kan ikke vurderes eller beskrives.

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

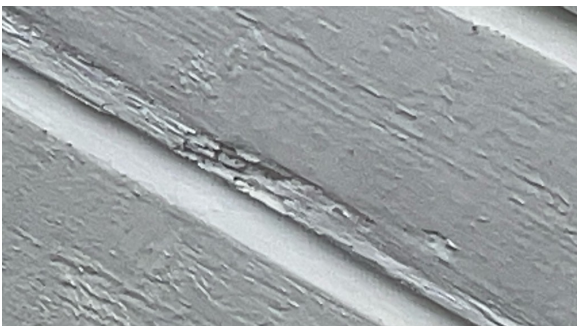
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er redusert ventilering bak nedre kant av kledningsbord på oversiden av boligen, grunnet at treplatingen ligger høyere enn luftespalten bak bordkledningen. I tillegg er det manglende klaring mellom treplatingen og bordkledningen, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader over tid.
- Bordkledningen har områder med groe og malingslitasje.
- Det er påvist flekkvis råteskade i bordkledningen, spesielt på oversiden av boligen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadede områder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, og det bør utføres lokal utbedring av skadede områder.
- Det anbefales å øke avstanden mellom treplating og bordkledning, samt forbedre ventileringen bak kledningen for å redusere risikoen for ytterligere fukt- og råteskader.
- Områder med groe og malingslitasje bør rengjøres og overflatebehandles for å beskytte treverket.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekket konstruksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Råteskade på bordkledning.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Et mindre overbygg over inngangspartiet til leiligheten.

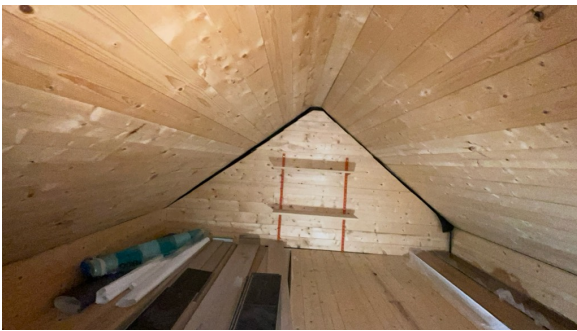
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og har kun blitt inspisert fra lofts Luke. Det er derfor begrenset mulighet for vurdering av konstruksjonens tilstand utover det som er synlig fra denne adkomsten.
- Det har vært tilfeller av mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres bedre tilkomst til loftet for å muliggjøre en grundigere inspeksjon av takkonstruksjonen. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader eller svakheter som ikke er avdekket.
- Boligen bør sikres mot inntrenging av mus. Mus kan ødelegge isolasjon, el- og vannrør og større forekomster kan medføre sjenerende lukt i bygningen.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
I trapperommet er det et takvindu.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Malingsslitasje på enkelte sprosser og vinduskarmer.
- I hovedsoverommet i kjelleren er det målt fukt i vindusforing som følge av kondens.
- Innvendig malingslitasje på takvindu og noe oppsvulming på foring, som antas å skyldes kondensering.

Vurdering: Det er registrert slitasje og fuktproblematikk på enkelte vinduer og foringer, noe som kan medføre behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres vedlikehold og maling av vinduskarmer og sprosser for å hindre videre forringelse.
- Fukt i vindusforing på hovedsoverom i kjeller bør utbedres for å unngå utvikling av råte, sopp og ytterligere skader på bygningsdeler. Utfør jevnlig kontroll av foringen på takvindu og utfør tiltak om nødvendig med tanke på oppsvulming av finér.

Tiltak for å redusere kondens, som forbedret ventilasjon eller isolasjon, bør vurderes for å redusere risiko for fremtidige fuktskader.

Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu i det ene soverommet har fukt- og råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

I ettertid av befaringen har eier skrapet og malt vinduet, men det er likevel anbefalt å skifte ut vinduet på sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i trevirke med vindusfelt.
Malt ytterdør med vindusfelt i leiligheten. Ny ytterdør i 2013.
I vaskerommet er det malt ytterdør i trevirke. Det er montert katteluke.
I stuen er det tofløyet balkongdør med 2-lags glass.

På befaringstidspunktet ble det registrert at dørblad på hovedytterdøren tok i karmen. Eier har opplyst i ettertid av befaringen at døren er rettet opp og justert. Avviket fjernes med forutsetning om at døren ikke lenger tar i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Ytterdør med katteluke. Konsekvens av katteluke er energitap som følge av luftlekkasjer og dårligere isoleringsegenskaper i luken enn øvrig del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Ytterdør med katteluke bør vurderes skiftet ut med en dør uten katteluke for å redusere energitap og forbedre isoleringsegenskapene, da katteluken medfører økt risiko for varmetap og luftlekkasjer.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ved inngangen til leiligheten og ved inngangen til 1. etasje er det plattinger i treverk. Det er også en mindre plattning i betong i tilknytning til utvendig trapp. Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon med overbygg. Terrassebord og malt rekkverk i trevirke. Et mindre område med skiferplattning.

På befaringstidspunktet ble det registrert malingsslitasje på treplattningene. Eier har i ettertid av befaringen beiset plattningene, bildedokumentasjon fremvist. Avviket fjernes med forutsetning om at det ikke er synlig malingsslitasje på plattningene og at dette gjelder alle plattningene hvor det ble registrert malingsslitasje.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ny utvendig trapp i trevirke i hagen.
Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Malt rekkverk i trevirke.

Ved befaringen ble det registrert at topprekket på rekkverket ved utvendig trapp var malingsslitt og har sprekker i treverket. I ettertid av befaringen har eier beiset topprekket, bildedokumentasjon fremvist. Avviket fjernes med forutsetning om at det ikke er synlig malingsslitasje og at topprekket er tilstrekkelig mettet med beis. Eier har også opplyst om at den nye trappen i hagen er også nylig beiset.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulvene er det laminat.
På veggene er det malt strie.
I innvendige tak er det panel ubehandlede overflater.

I boden med tilkomst fra vindfang er det løst belegg på gulv.
På veggene er det finérplater med dels ubehandlede overflater.
Malte plater i tak.

Leilighet:
Belegg og laminat på gulvene.
På veggene er det malt strie.
Malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokale områder med sprekker og slitasje i overflatene.
- I bod med tilkomst fra vindfang mangler det noe listverk og overflatene er dels ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater med sprekker og slitasje bør utbedres eller overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.
- Montere foringer og listverk. Male overflater i boden kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.etasje og loft. Mellom kjeller og 1.etasje er det betongdekke. I kjøkken og i stue i 1.etasje er det tilfarergulv. Gulvet i kjelleren er av isolert betong.

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.

Tilstandsrapport

I det ene soverommet på loftet er det registrert en høydeforskjell på 14 mm innenfor 2 meter.
I gangen i leiligheten er det registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor 2 meter.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved fremtidig renovering.

Konsekvensen av høydeforskjellene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det vurderes ikke å ha betydning for gulvets funksjon.

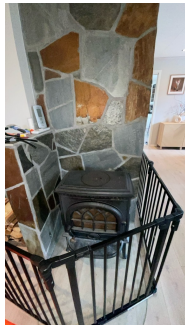
TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue. Pipen i 1. etasje er forblendet med skifer.

• Det er fremlagt tilsynsrapport fra branntilsyn i 2024. Det er ikke kommentert noen avvik i tilsynsrapport.

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



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og veggene har plater.

Hulltaking er foretatt ved/i bod på vegg mot grunnmur uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 c°:

Tilstandsrapport

- 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.

I trevirke med fuktinnhold på mer enn ca. 20 vektprosent er det risiko for at råtesopp kan vokse, men den trives best med fuktinnhold på mellom 30–50 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.

Ved befaringen ble det registrert svertesopp på betongvegg i bod i leiligheten. I ettertid har eier fjernet svertesoppen. Avviket fjernes med forutsetning om at all svertesopp er fjernet. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen på veggen, samt å overvåke området for videre utvikling av sopp eller fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Veggen er bygget opp med dampsperre. Dette var normal byggeskikk ved byggeår, men ble senere avdekket som en konstruksjon med høyere skadefrekvens siden det ligger to damptette sjikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dampsperre på innside av vegg under terreng anses som en risikokonstruksjon, og det bør vurderes å fjerne eller endre denne for å redusere risiko for fremtidige fukt- og sopp-skader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av innneklimaet. God ventilering av rom/boder i kjeller er viktig for å unngå sopp i overflatene.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører.
I kneveggen er det kottdører.

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.

Ved befaringen ble det registrert slitasje på enkelte dørterskler. Eier har opplyst i ettertid av befaringen at dørtersklene er reparert, bildedokumentasjon fremvist. Avviket fjernes med forutsetning om at reparasjon er utført alle steder hvor det var registrert slitasje og at det ikke lenger er synlig slitasje på tersklene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er montert katteluke i innvendig dør til vaskerommet.
- Noen dørblad tar i karm.
- Det er opplyst at skyvedør mellom stue og kjøkken ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Justér dører som tar i karm for å sikre god funksjon og hindre skade på karm og dørblad.
 - Det vurderes ikke som nødvendig å fjerne katteluken, da forholdet anses å være av utelukkende estetisk karakter og ikke har betydning for funksjonalitet eller bruk.
 - Det må utføres tiltak på skyvedør mellom stue og kjøkken, da denne ikke fungerer.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I to av soverommene er det integrerte garderobeskap.
Det er garderobeskap i hovedsoverommet i kjelleren.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad på loftet har belegg på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malte takplater.
Rommet er innredet med servantskap, speil med integrert lys, dusjkabinett og badekar.
Rommet har mekanisk avtrekk.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997, men rommet ble overflatemodernisert i 2013 med nye tettesjikt. Sluk og vannrør fra 1990.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger. Ny baderomsinnredning i 2026.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte plater.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjkabinett og badekar, og 0,5 meter ut fra servant. Dør og vindu er plassert innenfor våtzone.

- Noen baderomsplater mangler forsegling av dryppkant, og det er ikke montert sokkellist i overgangen mellom baderomsplate og gulvbelegg.

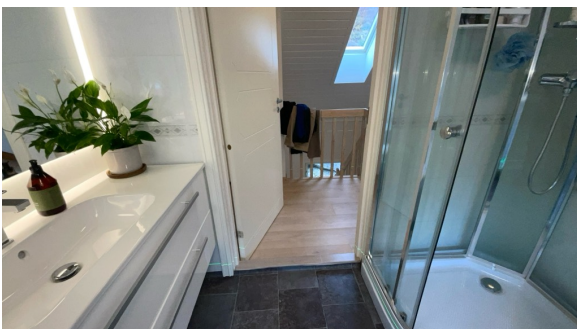
Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket vedrørende avstand til dør og vindu ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foringer ved dør være i fuktbestandige materialer, og det bør utvises forsiktighet ved bruk for å unngå fuktskader. Dersom det forekommer hyppig vannsøl mot døren, bør det iverksettes tiltak for å beskytte materialene.

- Det burde i utgangspunktet vært montert sokkellist, men det er ikke hensiktsmessig eller enkelt å ettermontere dette. Forsegling av dryppkant på baderomsplatene må gjennomføres for å unngå fuktskade på baderomsplatene på sikt.

- Sparkle og male over monteringshull i takplatene ved taklampen for å hindre fuktinntrengning og sikre et jevnt underlag. Eier har i ettertid av befaring opplyst om at monteringshullene i takplatene er tettet, men avviket er ikke fjernet da takstingeniøren ikke har verifisert dette.



LOFT > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til ca. 24 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 2 meter.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved befaringen var det ikke tettet i overgang mellom baderomsplate og avløpsrør fra servant. Området er en våtsone og skal være tett.

Eier har i ettertid av befaringen utbedret avviket ved å tette med fugemasse rundt avløpsrør. Avviket fjernes med forutsetning om at det er benyttet egnet fugemasse og området er tett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluken under dusjkabinett er ikke kontrollert i sin helhet på grunn av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluken under dusjkabinett bør kontrolleres når bedre tilkomst er etablert, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler som kan føre til lekkasjer eller skader.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap i underskap, speil med integrert lys, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot badekar uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotene i treverk målt til ≤ 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.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gulvbelegg, på veggene er det malte plater og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 3 settes i hovudsak på bakgrunn av alder. Våtrommet er over 25 år gammelt, og alderen alene tilsier at man ikke kan forvente noe videre levetid på rommet. Tettesjikt som har oppnådd en slik alder er normalt blitt svært porøst og kan plutselig sprekke da det ikke lenger tåler bevegelser ved temperaturendringer og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og ventilasjon.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vaskerom ved skyllekar uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotene i treverk målt til ≤ 6 vekt% (instrumentets nedre målgrense). 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



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller har belegg på gulv med varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte plater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997, men rommet ble overflatemodernisert i 2013 med nye tettesjikt. Sluk og vannrør fra 1990. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er etablert en inspeksjonsluke i en baderomsplate, noe som medfører at veggoverflaten i dette rommet ikke er dampnett.
- Det er avvik i finish og utførelse ved montering av baderomsplatene.
- Noen av baderomsplatene mangler forsegling av dryppkant, og det er ikke montert sokkellist i overgangen mellom baderomsplate og gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det burde i utgangspunktet ha vært montert sokkellist, men det er ikke hensiktsmessig og vanskelig å få ettermontert dette.

Det må tettes i overgang inspeksjonsluke og baderomsplate slik at det ikke oppstår fuktskader i konstruksjoner som følge av kondensering.

Det vurderes ikke å være behov for tiltak knyttet til avvik ved montering av baderomsplatene, da dette anses å være av estetisk karakter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 22 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell fra topp sluk til gulvbelegg ved dørterskel kunne ikke måles da dusjkabinett hindret kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Høydeforskjell fra topp sluk til gulvbelegg ved dørterskel må kontrolleres når tilkomst til sluk er etablert, for å avklare om det er tilstrekkelig fall mot sluk. Manglende kontroll kan medføre usikkerhet om vannet ledes korrekt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved befaringen var det ikke tettet i overgang mellom baderomsplate og avløpsrør fra vaskemaskin samt avløpsrør fra servant. Området er en våtsone og skal være tett. Eier har i ettertid av befaringen utbedret avviket ved å tette med fugemasse rundt avløpsrør. Avviket fjernes med forutsetning om at det er benyttet egnet fugemasse og området er tett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er utettheter rundt inspeksjonsluken i en av baderomsplatene.
- Sluket er ikke kontrollert, da dusjkabinettet hindret tilgang for inspeksjon. Det var derfor ikke mulig å vurdere tilstanden til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Utettheter rundt inspeksjonsluken bør utbedres for å sikre at skjøter er tette.
- Sluket bør kontrolleres når det er mulig, da manglende inspeksjon gir usikkerhet om tilstanden og øker risikoen for skjulte lekkasjer og fuktskader.

Konsekvensen av avvikene er at det kan forekomme vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke ved vanninntak/stoppekran uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotene i treverk målt til ≤ 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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med malte fronter av finér, laminert benkeplate og stålvaske. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og kjøleskap. Fliser på vegg ved benkeplatene. Belysning i underkant av overskapene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har naturlig elde og bruksslitasje, noe som er forventet med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak knyttet til oppgradering eller utskiftning av innredningen. Det må imidlertid påregnes behov for tiltak på noe lengre sikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren.
- Det er opplyst at viften ved komfyren ikke fungerer tilfredsstillende på mellomliggende trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales å vurdere utskifting av ventilatoren ved neste oppgradering av kjøkkenet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og viften har begrenset funksjonalitet.
- Dersom ventilatoren ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer på kjøkkenet.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i kjeller har innredning med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. Frittstående kjøleskap. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Det er opplyst at det ble montert ny kjøkkeninnredning i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på bunnplaten i underskapet under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overflatebehandle bunnplaten i underskapet under oppvaskkummen for å hindre videre slitasje og redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for tiltak på ventilatoren, da denne fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Funksjonssvikt kan ikke utelukkes da mer en halvparten av forventet brukstid er passert.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, malte tapetserte vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur og toalett. Mekanisk avtrekk er etablert.

Ved befaringen var det ikke tettet i overgang avløpsrør og veggplate i servantskap. Eier har i ettertid av befaringen utbedret avviket ved å tette med fugemasse rundt avløpsrør. Avviket fjernes med forutsetning om at det er benyttet egnet fugemasse og området er tett.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er montert trykktank.
Det er montert filter.
Vannutkaster for tilkobling av hageslange.

Vurdering av avvik:

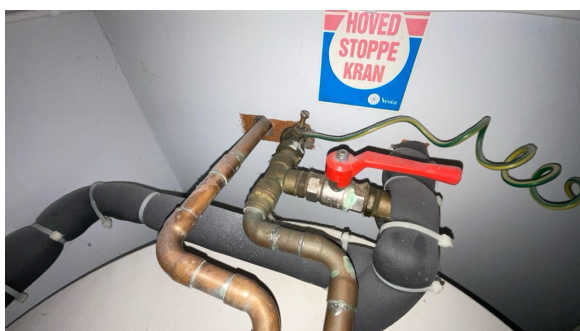
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.



Inntak i leilighet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

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

I bad og i vaskerom i hoveddelen er det mekanisk avtrekk. Ny ventilasjonsmotor i 2023.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I stuen 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.

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

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

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter som er plassert i bod ved vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det anbefales at den elektriske tilkoblingen endres til fast installasjon i henhold til dagens krav for å ivareta brannsikkerheten. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men omkobling anbefales generelt.
- Det bør etableres tilfredsstillende sluk eller annen avrenningsløsning i bunnsvill for delevegg mellom vaskerom og bod der varmtvannsberederen er plassert, slik at lekkasjevann ledes til sluk på en sikker måte. Manglende avrenning medfører risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

Fiber er installert.

Det er spotbelysning i enkelte rom i hoveddelen.

Tilstandsrapport

Det er et utvendig trekkerør i grunnmuren ved treplattingen som kan være strømførende til garasjen, men dette er ikke bekreftet eller nærmere kontrollert.

Det foreligger rapport fra el.kontroll som er yngre enn 5 år. Ved en slik opplysning i forkant/under befaringen blir ikke el.anlegget ytterligere undersøkt undertegnede. Undertegnede er ikke el.fagkyndig, og det henvises til rapport på el.kontroll. Det ble utført elkontroll den 11.10.2022.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ja • Varmekabler i gang i leiligheten er opplyst å være defekte.

• Utelys ved trapp er ustabil.

Generell kommentar

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget ved befaringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at anlegget mangler samsvarserklæring, men at den ikke ble fremlagt på befaringstidspunktet.

Kjøper anbefales å innhente samsvarserklæring fra utførende elektrofirma.

Alle elektriske arbeider utført etter 1999 skal ha samsvarserklæring i henhold til gjeldende forskrift.

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

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



Sikringsskap i hoveddel.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:

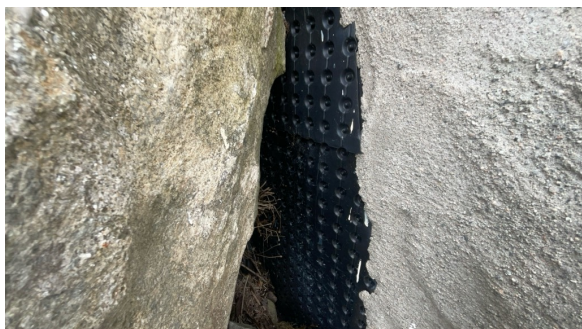
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.

Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert innemiljø.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongblokkstein, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

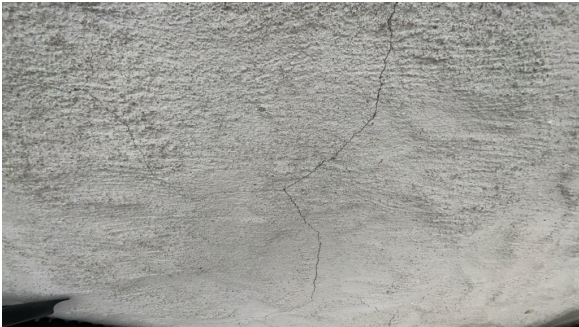
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til videre skadeutvikling eller nye skader på grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er oppført i naturstein.
Det er forstøtningsmur i betong langs trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker og løs murpuss på forstøtningsmur i betong langs trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løs murpuss på forstøtningsmur i betong langs trappen bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løs murpuss på forstøtningsmur langs trapp.

TG 3 Forstøtningsmurer av lettklinkerblokker

Beskrivelse

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker langs trappen og langs inngangspartiet til 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Større sprekker og loddavvik på forstøtningsmurer av lettklinkerblokker, som følge av bakkestrykk.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i sørøstvendt skrått terreng.

• Større deler av terrenget ligger skjult under terrasse eller plattning, slik at fallforhold i disse områdene ikke er mulig å vurdere for takstingeniøren. Som kjøper må du være oppmerksom på at det kan foreligge utilstrekkelige fallforhold eller andre forhold som kan kreve tiltak. Tilstandsgrad settes ut fra det som er synlig ved befaringstidspunktet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning av plast. Privat avløpsledning 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 grunnen inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.

Bunnledningene 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 eller funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen vannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten for brønnen vannet, samt vurderes å gjennomføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for skjulte feil, funksjonssvikt eller forurensning av drikkevannet, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

Tilstandsrapport



Borehull

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i betong.



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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. 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. byggetekniske 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.

Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat i hoveddel og i leiligheten.
Det er montert brannstige.

Tilstandsrapport



⚠ Rømningsveier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Avstanden fra gulv til underkant av vinduene i loftsetasjen og i kjeller er målt til ca. 1,1 meter. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal avstanden ikke overstige 1,0 meter for å ivareta krav til rømning og sikkerhet.

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere høyden, slik at vinduene tilfredsstiller kravene. Aktuelle tiltak kan være å etablere fast innredning eller opptrinn under vinduet som fungerer som trinn ved rømning.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

⚠ Radon

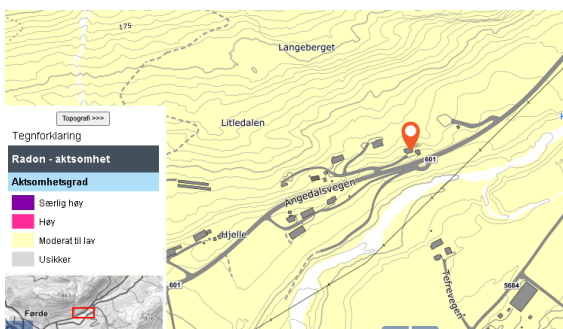
Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Det er opplyst at det skal være gjennomført en måling i 1997 med resultat 12 Bq/m³, men dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaringen. På grunn av manglende dokumentasjon bør det gjennomføres nye radonmålinger.

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 0,83 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 rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

⚠ Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk ved utvendig trapp i betong er målt til 0,84 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Flomfare/rasfare

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred.

- Eiendommen ligger i et område hvor det er registrert kvikkleire.

Området er i kartdata registrert med risikoklasse 0, betydningen av klasse 0 er i følge NVE at området anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Det er ingen identifisert risiko for skred basert på eksisterende kartlegging og analyser.

Så lenge eiendommen ligger i et område med kvikkleire medtas dette som et avvik for å gjøre deg som kjøper oppmerksom på forholdene. Dette fordi en risikoklasse kan endres over tid, basert på nye undersøkelser, endrede forhold i terrenget, eller som følge av menneskelig aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Aktsomhetsområde for snøskred: Det anbefales nærmere avklaring av reell skredfare og eventuelt behov for sikringstiltak.
- Det vurderes per i dag ikke behov for tiltak, da området er registrert i risikoklasse 0 og anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Kjøper bør likevel være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle endringer i offentlige kartdata. Ved planlagte terrenginngrep eller byggearbeider anbefales det å innhente geoteknisk vurdering.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med bod

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Det er registrert løst kassebord i takutstikket.

Det er sprekker i betonggulvet.

Det er råteskader på hjørnebord.

Det er lokale områder med skader på takstein.

Det er sprekker i murpussen på ringmuren.

Det er registrert fuktskjolder og sopp i undertaket, men årsaken til lekkasjen skal ifølge eier være utbedret.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med ringmur av betongblokk og gulv utført som støpt plate på mark. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjonen er plassbygd som saltak, med undertak av sutaksplater og takteking av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Bygget har ytterdør i malt trevirke og leddport i stål med elektrisk drift. Elektrisk anlegg er installert. Innvendig er det dør i finér mellom garasje og bod, og vinduer i trekarm med 2-lags glass. I boden er veggene kledd med finérplater. Det er renner i garasjegalvet, og det er etablert hems over boden.

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

Tilbygg / modernisering

- | | |
|---------------|---|
| Modernisering | * Har tettet en lekkasje på garasjetak og nokre få taksteiner. * Har reparert nedløp på takrenner på bakside garasje for å trekke vatnet vekk. |
|---------------|---|

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/198 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Bod, 5 Soverom, Bad, Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 400 000

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 6 600 000

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

6 400 000

Konklusjon markedsverdi

6 400 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Slåttegeila 5 ,6810 FØRDE 179 m ² 1970 4 sov | 04-06-2024 | 6 200 000 | 7 850 000 | | 7 850 000 | 41 979 |
| 2 Runnen 16 ,6812 FØRDE 151 m ² 1979 2 sov | 30-06-2025 | 6 500 000 | 6 300 000 | | 6 300 000 | 37 278 |
| 3 Erlevegen 5 ,6810 FØRDE 214 m ² 1971 4 sov | 05-10-2025 | 8 400 000 | 7 900 000 | | 7 900 000 | 32 245 |
| 4 Skora 39 ,6810 FØRDE 199 m ² 2002 5 sov | 12-02-2025 | 7 750 000 | 7 800 000 | | 7 800 000 | 30 469 |
| 5 Skora 10 ,6810 FØRDE 209 m ² 1999 5 sov | 04-10-2017 | 5 200 000 | 5 200 000 | | 5 200 000 | 24 880 |
| 6 Grovfossen 34 ,6810 FØRDE 185 m ² 1987 4 sov | 30-09-2024 | 5 200 000 | 5 100 000 | | 5 100 000 | 23 944 |
| 7 Tefrevegen 235 ,6811 FØRDE 185 m ² 1973 4 sov | 29-05-2017 | 3 950 000 | 4 300 000 | | 4 300 000 | 23 243 |
| 8 Skyttarkvia 6 ,6810 FØRDE 166 m ² 1970 3 sov | 11-12-2025 | 3 900 000 | 3 750 000 | | 3 750 000 | 22 590 |

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 gebyr for 2026 på kr 8 900,- | Kr. | 8 900 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 9 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 6 750 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 200 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 4 550 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 370 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 100 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 270 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 820 000

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. | 1 800 000 |
|-------------------|-----|-----------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 6 600 000 |
|--|------------|------------------|

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

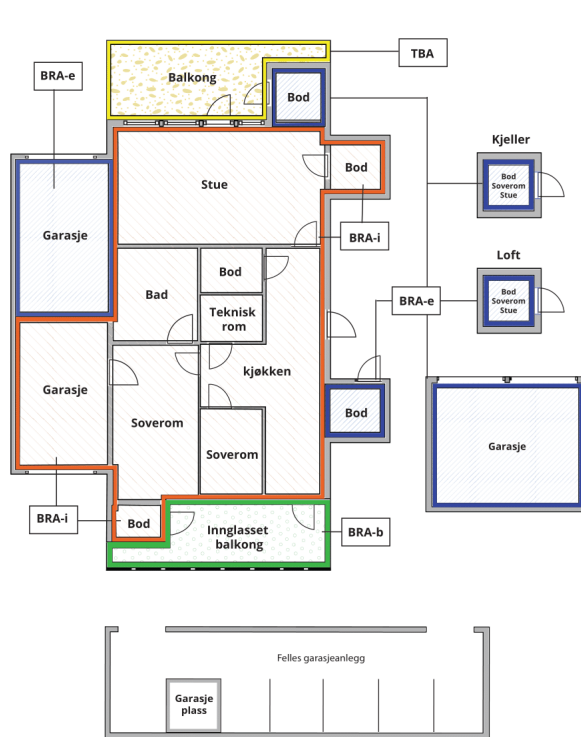
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleinndeling

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.

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | 51 | | | 51 | |
| 1.etasje | 78 | | | 78 | 45 |
| Kjeller | 69 | | | 69 | 15 |
| SUM | 198 | | | | 60 |
| SUM BRA | 198 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad | | |
| 1.etasje | Vindfang, gang, bod, vaskerom, bod 2, toalettrom, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken | | |

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.

- BTA for kjeller gjelder for treplattung ved inngangspartiet.
- BTA for 1.etasje gjelder for treplattung langs inngangspartiet og for overbygd treplattung i enden av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På befaringstidspunktet forelå det ikke byggemeldte tegninger.

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til punkt "Tilbygg/modernisering".

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 38 | | 38 | |
| SUM | | 38 | | | |
| SUM BRA | 38 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På befaringstidspunktet forelå det ikke byggemeldte tegninger.

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 08.4.2026 | Trond Gjesdal | Takstingeniør |
| | Frode Ness | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 4647 SUNNFJORD | 24 | 6 | | 0 | 1234.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Angedalsvegen 403

Hjemmelshaver

Ness Frode, Ness Vigdis Norum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom i landlege omgivelser langs Angedalsvegen i Sunnfjord kommune. Til Førde sentrum er det ca. 4 km og til barneskole, barnehage, dagligvarebutikk og sentralsykehuset på Slåtten er det ca. 2 km. Like ved eiendommen er det endestasjon for bybussen.

Adkomstvei

Offentlig vei til tomtegrensen.

Tilknytning vann

Vanntilførsel fra privat borehull.

Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til spredt boligbebyggelse.

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>

Om tomten

Tomten ligger i sørøstvendt skrått terreng og er opparbeidet med gruslagt tun/parkeringsplass, grøntareal, beplantning, forstøtningsmur, rekkverk, treplattinger, trapper i betong og i trevirke.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|------|----------------|--------------|
| KLP | 40228667 | | | |
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger | | | Fremvist | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 04.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunale opplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 14.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunekart.com | 14.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| NVE faresonekart | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| NGU radonkart | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 18.05.2026 | |

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/ZV2500>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon