

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gardsstølsvegen 16, 6812 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 # gnr. 43, bnr. 315, snr. 80

Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 22102-2072

Eiendomsverdi ref nr: IW8002

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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Ytterdør med malte, slette overflater i trevirke. I stuen er det en skyvebalkongdør med 2-lags glass.
- Fra stuen er det utgang til en balkong i betong med rekkverk i galvanisert stål og håndløper i trevirke. Det er lagt royalimpregnerte terrassebord. Balkongen har delvis overbygg, samt stikkontakt, taklampe og uttak for gassgrill.
- Bod i fellesareal: Boden som seksjonen har eksklusiv bruksrett til er i del av fellesarealet i kjelleren. Gulv i betong. Bodene er avdelt med prefabrikkert gittervegger av stål. Systemhimling. Arealet på boden er på ca. 5 m².
- Parkeringsplass i felles garasje plass: Gulv og vegger i betong. Systemhimling. I 2023 ble det installert el-billader med strømavlesning. Parkeringsplassen har en bredde på 3,5 meter og dybde på 4,75 meter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, på veggene er det malte plater og betong og i innvendige tak er det hulldekke.

- Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv.
- Innvendige dører av finér.
- Garderobeskap i det ene soverommet. I gangen er det skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte plater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Frittstående kjøl-/fryseskap i høyskap. Belysning og stikkontakter er plassert i underkant av overskapene. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i bad.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- I stuen er det installert gasspeis. Det er uttak for gass på balkongen.
- Varmtvannsbereider på 198 liter som er plassert på bad/vaskerom.
- Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret og har normal standard i henhold til alder. Anlegget har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Det er montert spotter på bad/vaskerom. El-billader er installert.

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.

Leiligheten har seriekoblet brannvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	4 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

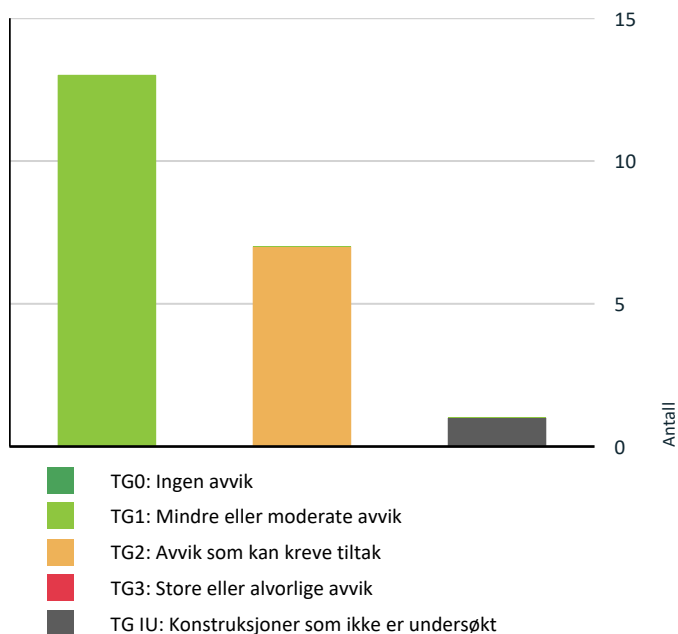
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.etasje. > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje. > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.etasje. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



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



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2014

Anvendelse

Leilighet

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malte, slette overflater i trevirke.
I stuen er det en skyvebalkongdør med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong i betong med rekkverk i galvanisert stål og håndløper i trevirke.

Det er lagt royalimpregnerte terrassebord. Balkongen har delvis overbygg, samt stikkontakt, taklampe og uttak for gassgrill.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe malingsslitasje på håndløperen på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløperen bør males for å beskytte treverket mot fukt og forringelse, og for å opprettholde et pent og sikkert rekkverk. Manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert levetid på håndløperen.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod i fellesareal:

Boden som seksjonen har eksklusiv bruksrett til er i del av fellesarealet i kjelleren.

Gulv i betong. Bodene er avdelt med prefabrikkert gittervegger av stål. Systemhimling.

Arealet på boden er på ca. 5 m².

Parkeringsplass i felles garasje plass:

Gulv og vegger i betong.

Systemhimling.

I 2023 ble det installert el-billader med strømavlesning.

Parkeringsplassen har en bredde på 3,5 meter og dybde på 4,75 meter.

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

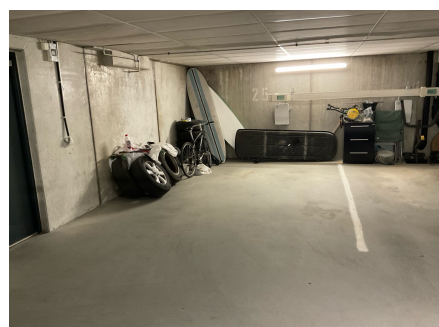
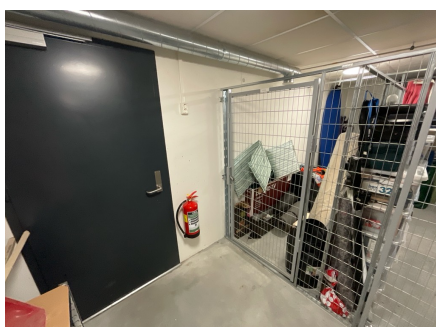
Vær oppmerksom på at definisjonen av fellessarealer kan variere, og deler av vedlikeholdsansvaret for ovennevnte områder kan ligge hos de enkelte boenhetene. Potensielle kjøpere oppfordres derfor til å grundig undersøke sameievedtektene og lignende dokumenter for å få klarhet i hva som nøyaktig anses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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulvene er det parkett, på veggene er det malte plater og betong og i innvendige tak er det hulldekke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av finér.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokale områder med slitasje på enkelte dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av slitasje på dørbbladene for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid og funksjonssvikt på dørene.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i det ene soverommet.

I gangen er det skyvedørgarderobe.

VÅTROM

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etasje har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte plater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. FDV-dokumentasjon for badersmoduler fra Contech foreligger.

Ifølge eier oppstod det en sprekke i én av flisene på badet i forbindelse med bytting av dusjkarm. Denne ble tettet med baderomsfuge og kontrollert av flislegger. Ny dusjkarm måtte monteres over sprekken, slik at den ikke er synlig. Kjøper bør være oppmerksom på at tilstanden på den aktuelle flisen og tettingen ikke er verifisert visuelt i rapporten.

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har malte takplater.

Vurdering av avvik:

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

Våtzone for vegg er 0,5 meter ut fra servant. Døren er plassert innenfor 0,5 meter fra servant.

Noen monteringshull i veggflisene er tettet med masse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å benytte fuktbestandige materialer på listverk og foringer ved døren for å redusere risikoen for fuktskader.

Vær oppmerksom på vannsøl i området, da hyppig eksponering for vann kan føre til skader på dør og omkringliggende materialer over tid.

Monteringshull i veggfliser bør kontrolleres jevnlig for å sikre at tettingen holder, for å unngå vanninntrengning i konstruksjonen.



2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent manglende dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt om mulig.

Forventet levetid for smøremembraner er normalt 20–30 år. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet kunne fungere en tid fremover, men som kjøper bør du være oppmerksom på at levetiden kan påvirkes av utførelseskvalitet, produktkvalitet og ulike ytre forhold. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet får en vesentlig kortere levetid enn forventet, og at det kan svikte plutselig.



2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, speil, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe oppsvulming av endeplaten på servantskapet som følge av kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endeplaten på servantskapet bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å forhindre videre oppsvulming og skade på innredningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på skapet.

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Dusjhjørne, servant og røropplegg for vaskemaskin er plassert på vegg mot naboseksjonen. Oppbygningen av modulen er ukjent, og det kan derfor være forbundet risiko med hulltaking i denne delen av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er utført overflatesøk med fuktmåler på vegg ved dusjhjørne, servant og ved opplegg for vaskemaskin, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrolltidspunktet. Resultatet av overflatemåling gir imidlertid kun en indikasjon og kan ikke bekrefte tilstanden inne i veggkonstruksjonen.

Ved fremtidig rehabilitering eller ved indikasjoner på lekkasje/fukt anbefales nærmere undersøkelser, eventuelt åpning av konstruksjon for kontroll av rørføringer og fuksikring.

KJØKKEN

2.ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Frittstående kjøl-/fryseskap i høyskap. Belysning og stikkontakter er plassert i underkant av overskapene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flekkvise områder med fuktskade på enkelte fronter.
- Fuktskade på benkeplate over oppvaskmaskin som følge av kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadede fronter og benkeplate bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for ytterligere fukt- og råteskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til økte utbedringskostnader samt redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



2.ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i bad.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I stuen er det installert gasspeis.
Det er uttak for gass på balkongen.
Sameiet utfører årlig service på gassanlegg.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 198 liter som er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret og har normal standard i henhold til alder. Anlegget har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Det er montert spotter på bad/vaskerom. El-billader er installert.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll.

Med hensyn til alder på anlegget, anbefales det at anlegget har en utvidet kontroll av fagkyndige for å vurdere brannsikkerhet og kapasitet på anlegget ut fra dagens forventede og normale belastning.

Generell kommentar

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

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



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

Dette 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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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. 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.

Leiligheten har seriekoblet brannvarsler og brannslukningsapparat.



⚠ Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at radonsperre mangler, men forholdet er ikke verifisert. Kjøper bør innhente dokumentasjon fra sameiet. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes, kan radonmåling vurderes.



⚠ Balkonger, terrasser og rom under balkong

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er 0,98 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.

⚠ Flomfare/rasfare

Tilstandsrapport

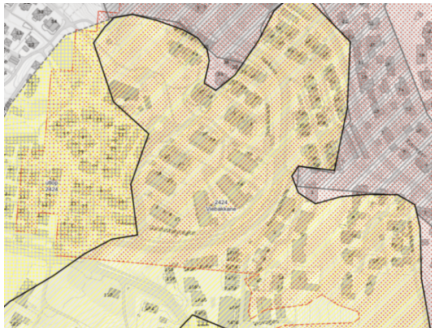
Vurdering av avvik:

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

Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred og i område med kvikkleire (risikoklasse 3).

Konsekvens/tiltak

- Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred og i område med kvikkleire (risikoklasse 3). Dette innebærer at området kan kreve nærmere vurderinger ved tiltak på eiendommen.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
80 m²/80 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, 3 Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Garderobe*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		4 650 000
Tillegg for andel fellesformue	+	25 102
Frdrag for andel felles gjeld	-	3 178
Konklusjon markedsverdi		4 650 000

Markedsvurdering

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

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 Gardsstølsvegen 26 ,6812 FØRDE 61 m ² 2012 2 sov	05-03-2025	3 900 000	3 970 000		3 970 000	62 031
2 Gardsstølsvegen 16 ,6812 FØRDE 63 m ² 2014 2 sov	04-06-2025	3 950 000	3 750 000		3 750 000	59 524
3 Gardsstølsvegen 14 ,6812 FØRDE 77 m ² 2014 2 sov	09-09-2025	4 900 000	4 875 000		4 875 000	59 451
4 Rennebakkane 2 ,6812 FØRDE 80 m ² 2017 2 sov	29-04-2026	4 800 000	4 700 000		4 700 000	58 750
5 Gardsstølsvegen 22 ,6812 FØRDE 79 m ² 2010 3 sov	18-11-2025	4 650 000	4 600 000		4 600 000	58 228
6 Vievegen 147C ,6812 FØRDE 97 m ² 2022 2 sov	18-11-2025	5 250 000	5 250 000		5 250 000	54 124
7 Gardsstølsvegen 18 ,6812 FØRDE 102 m ² 2008 3 sov	25-06-2025	4 800 000	4 700 000		4 700 000	45 192
8 Gardsstølsvegen 18 ,6812 FØRDE 105 m ² 2008 3 sov	12-06-2025	4 690 000	4 550 000		4 550 000	43 333

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

Eiendomsskatt, renovasjon	Kr.	13 421
Felleskostnader	Kr.	34 056
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 530 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje.	80			80	13
SUM	80				13
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje.	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken, garderobe		

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Eivind Våge Hovland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	43	315		80	17064 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gardsstølsvegen 16

Hjemmelshaver

Hovland Eivind Våge

Eierandel

80 / 6571

Felles formue

Kr. 25 102 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 3 178 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i seksjonert boligsameie på Vie i Førde med avstand til sentrum på ca. 3 km. Gangavstand til barnehager, skoler, butikker, høyskole og sykehus.

Adkomstvei

Offentlig vei til tomtegrensen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via sameiet sine private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via sameiet sine private stikkledninger.

Regulering

Vieåsen sør, tun 4

Nasjonal arealplanID: 4647_143220070006

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 21.06.2007

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/370>

Vieåsen sør, tun 5

Nasjonal arealplanID: 4647_143220080005

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 24.04.2008

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/387?knr=4647&gnr=43&bnr=315>

Vieåsen sør veg/fortau

Nasjonal arealplanID: 4647_143220070018

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 27.03.2008

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/381?knr=4647&gnr=43&bnr=315>

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035

Nasjonal arealplanID: 4647_2021001

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590?knr=4647&gnr=43&bnr=315>

Om tomten

Fellesarealet er opparbeidet med asfalterte trafikk- og gangareal, forstøtningsmurer av naturstein, trapper og plattinger i betong, forstøtningsmurer i betong, grøntareal og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har tinglyste bestemmelser om ledninger m.m. til fordel for Sunnfjord kommune og Sunnfjord Energi AS.

Det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

Det er opplyst av eier at det er blitt vedtatt å øke fellesutgiftene med 4% fra 1.juli 2026. Dette er på grunn av prisøkning på tjenester.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP0002643256

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	29.05.2026	Oppdatert punkt "Oppsummering av bygningsdeler"

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 tjenestetyster.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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 fukttinnhold 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/IW8002>

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