


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sundsdalen 29, 6819 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 58, bnr. 21

Markedsverdi

4 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 22102-1871

Eiendomsverdi ref nr: BH5591

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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! 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: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Det er montert stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen er oppført som saltak. Overbygg ved inngangsparti på ca. 5 m². Det er takoppløft i takkonstruksjonen.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Malt ytterdør med vindusfelt. I stuen er det en tofløyet balkongdør. Kjellerdør i malt trevirke.
- Ved inngangspartiet er det en skiferbelagt betongplate på ca. 6 m².
- Fra stuen er det adkomst til veranda i trekonstruksjon. Malt rekkverk og port i trevirke. Det er lagt terrassebord. Mellom verandabjerkene er det lagt plater. Areal på 29 m².
- Trapp i betong for tilkomst til kjeller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det fliser, parkett og laminat.
På veggene er det malte finérplater.
I innvendige tak er det malte MDF-finérbord.

- Etasjeskiller er utført med trebjelkelag både i 1.etasje og på loft.
- Boligen har mursteinspipe i kjeller. Det er opplyst om at det er elementpipe fra 1.etasje og over yttertak. Vedovn i stuen. Sotluke i kjeller.
- I kjeller er det gulv i betong. Vegger av betong med fiberplater på noe av veggene. I tak er det panel.
- Malt trapp i trevirke med eiketritt.
- Innvendige dører i malt trevirke.
- I soverom i 1.etasje er det to skyvedørgarderobes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Bad på loftet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte MDF/finérbord.

Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Det er montert baderomsvifte i rommet.

Vaskerom:

Vaskerommet i 1.etasje har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte MDF-fiberplater. Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og opplegg for vaskemaskin. Det er veggmontert avtrekksvifte i rommet.

Bad:

Bad i 1.etasje har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte MDF-finérbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med spotter, høyskap, badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett med spyling.

Det er veggmontert baderomsvifte i rommet.

Det er montert høyttalere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjølfrysenskap og mikrobølgeovn. Belysning under overskapene. Sokkelen på innredningen har sugebrett.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast. I kjelleren er det en åpen sentral for rør-i-rør-systemet. Det er montert vannutkaster.
- Det er avløpsrør av plast. Sluk av plast i gulv i kjeller.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vindu som var normalt for byggeåret.
- Det er installert luft-til-vann-varmepumpe. Sentralen er plassert i kjelleren.
- Varmtvannsbereider på 115 liter fra 2008.
- Det er installert sentralstøvsuger.
- Det er opplyst om at det er vannbåren gulvvarme i samtlige rom i 1.etasje, og på loftet med unntak av i kottene og i gang m/trapp.
- Sikringsskap med automatsikringer. Spotter i takoverbygg ved inngangspartiet og i overbygg ved verandaen. Fiber er installert. Bevegelsessensor på belysning i kjeller og i vaskerommet.
- I 1.etasje er det spotter i alle rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Forstøtningsmur i betong ved tilkomst til kjeller. Ved tun og parkeringsplass er det forstøtningsmur av naturstein. Langs tomtegrense mot nordøst er det forstøtningsmur av naturstein.
- Eiendommen ligger i nordøstvendt skrått terreng.
- Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre

Beskrivelse av eiendommen

forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

Boligen har brannslukningsapparat fra 2019 og seriekoblet brannvarslingsanlegg fra Noby 220.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	153 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m ²
Totalpris	4 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

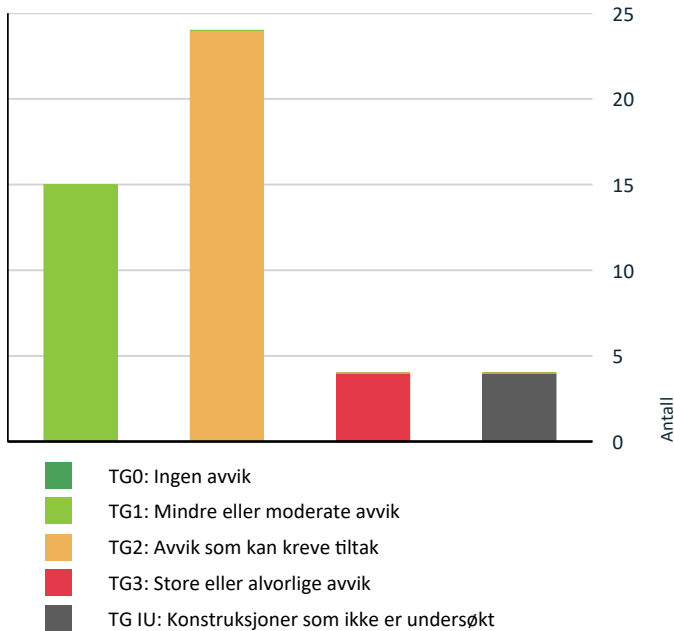
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I kjelleren er det målt en takhøyde på 1,95 m. Takhøyden varierer noe.
- Bad på loft er ikke inntegnet på byggemeldte tegninger. Rom som er vist som stue, er i dag tatt i bruk som soverom. Rommets areal er redusert som følge av etablering av bad. Tidligere kott er også fjernet for utvidelse av gang/trapperom. Det foreligger ikke plantegninger for øvrige etasjer, og bruk/disponering i disse etasjene har derfor ikke vært mulig å kontrollere opp mot godkjent tegningsgrunnlag.

Manglende samsvar mellom byggemeldte tegninger og dagens romløsning kan tyde på søknadspliktige endringer som ikke er dokumentert godkjent. Dette kan medføre usikkerhet rundt lovlighet og godkjent bruk. Det anbefales å innhente oppdaterte og godkjente tegninger samt avklare forholdet med kommunen.

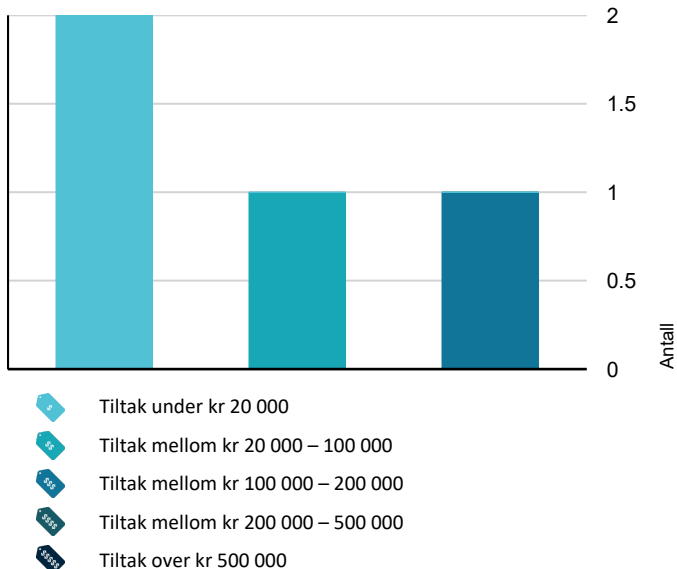
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindu i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

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


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


 **Innvendig > Andre innvendige forhold - 2** [Gå til side](#)

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

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

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

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

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Terrengforhold** [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](#)


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

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

 **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)





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

 **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Boligen renovert i perioden 2009-2012.
2010	Modernisering	Skiftet takteking. Opplyst av eier.
2010	Modernisering	Ny balkongdør og ytterdør. Opplyst av eier.
2010	Modernisering	Utvidet altan. Terrassegulv/konstruksjoner sist malt/beiset i 2018. Opplyst av eier.
2009	Modernisering	Vaskerom rehabilitert. Opplyst i tidligere salgsoppgave.
2012	Modernisering	Nytt kjøkken fra IKEA. Opplyst av eier.
2014	Modernisering	Skiftet kledning og isolasjon. Opplyst av eier.
2014	Modernisering	Utskifting av drenering på tre sider av boligen. Opplyst av eier.
2019	Modernisering	Fasader/ytterkledning sist malt/beiset i 2019. Opplyst av eier.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.

Denne taktekingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsstidspunktet, og at taktekingen 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 taktekingen og underliggende takleker/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, leker eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

- Det er observert groe og malingssslitasje på vindskibordene.
- Ved befaringen ble det påvist forekomst av mose på taktekkingen.

Merk: Taket ble ikke nærmere vurdert grunnet snødekt taktekking, ukjent alder og materiale, samt begrenset tilkomst. Dette medfører usikkerhet om tilstanden til taktekkingen og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Vask og maling av vindskibord må påregnes for å hindre videre forringelse og råteskader.
- Mose bør fjernes fra taktekkingen, da mosen kan lede vann inn på undertaket og redusere levetiden, samt øke risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i bygningen.

Begrenset inspeksjon på grunn av snødekke, ukjent alder og materiale, samt vanskelig tilkomst, medfører usikkerhet om tilstanden til taktekkingen og underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til uforutsette kostnader dersom det foreligger skjulte skader.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Det er montert stigetrinn 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 avvik:

- Sikkerhetsaspekter vurderes ut fra dagens gjeldende krav.

Ifølge dagens standard er det et påkrevd tiltak å installere snøfangere på alle takflater som er over områder hvor mennesker eller husdyr vanligvis oppholder seg eller beveger seg.

Ref: TEK17 §10-3 avsnitt 2, som sier at snø og is ikke skal utgjøre noen fare for ras på steder hvor personer og husdyr typisk befinner seg. Dette inkluderer alle områder som grenser til bygningen, slik som veier, fortau og utendørs arealer.

For betongtakstein med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen er 27° eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er per dags dato ikke et krav fra myndighetene om at snøfangere må ettermonteres på eksisterende bygninger. Imidlertid, gjøres det oppmerksom på at dersom taktekkingen endres eller erstattes på et senere tidspunkt, kan dette utløse krav som innebærer at snøfangere må installeres.

Uavhengig av myndighetskrav, er det sterkt anbefalt å vurdere å montere snøfangere. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for skader og ulykker forårsaket av ras av snø og is, og bidra til økt sikkerhet for mennesker og eiendom.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkel eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

Bygningsdelen er undersøkt fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er noe groe på bordkledningen, og overflatene på bordkledningen er falmet.
- Det er malingslitasje på utvendig listverk og hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Vask av bordkledning, utvendig listverk og hjørnebord må påregnes for å fjerne groe og forbedre overflatebehandlingen.
- Videre bør det vurderes overflatebehandling/maling for å beskytte treverket mot fukt og forlenget levetid, da manglende vedlikehold kan føre til råte og ytterligere forringelse av kledningen.



Malingslitasje på listverk.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som saltak.
Overbygg ved inngangsparti på ca. 5 m².
Det er takoppløft i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Malingslitasje på søyler og rekkverk ved inngangspartiet.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en nærmere inspeksjon utover vurdering basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Male søyler og rekkverk ved inngangspartiet for å forhindre videre forringelse og råteutvikling.
 - Manglende mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, for å unngå skjulte skader som kan føre til kostbare utbedringer.



Overbygg ved inngangspartiet.



TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Omrammingen skal ikke være tilstøtende vannbrettet under vinduet, og vannbrettet skal ikke tilstøte vinduskarmen. Listverket og vannbrett må ha minimum 6 mm klaring for å sikre at vanndråper kan renne bort. Vannbrettet bør også tekkes inn med beslag. Dersom disse kravene ikke følges, kan det føre til fuktopptak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet. Dette kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet, og i verste fall skade selve vinduet over tid.
- Flekkvis område med malingslitasje på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Konstruksjonen/vinduene kan fungere med avvikene vedrørende innsetningsdetaljer, men det er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduene. Det bør utbedres slik at omramming og vannbrett har tilstrekkelig klaring, og vannbrett tekkes inn med beslag for å hindre fuktopptak.
 - Maling av enkelte vinduer må påregnes for å beskytte treverket mot ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport



! TG 3 Vindu i kjeller

Beskrivelse

I kjelleren er det vindu i trekarm med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduet i kjelleren har råteskade og knust glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kjellervinduet bør skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for fuktinntrengning, varmetap og eventuelle sikkerhetsproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med vindusfelt.
I stuen er det en tofløyet balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokale skader på ytterdøren og på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av skader på ytterdøren og balkongdøren for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for varmetap, fuktinntrengning og svekket sikkerhet.



! TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Malt dør i trevirke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Døren har tydelig slitasje og flekkvise områder med råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utskiftning av kjellerdøren må påregnes for å hindre videre utvikling av råteskader, som kan føre til redusert funksjon, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det en skiferbelagt betongplate på ca. 6 m².

Fra stuen er det adgang til veranda i trekonstruksjon. Malt rekkverk og port i trevirke. Det er lagt terrassebord. Mellom verandabjelkene er det lagt plater. Areal på 29 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Balkonger og terrasse var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor ikke nærmere vurdert i sin helhet.
- Det ble likevel observert noe groe og malingslitasje på rekkverket der dette var synlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vask og maling av rekkverk må påregnes for å forhindre videre forringelse og opprettholde beskyttelse mot vær og fukt.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasse når de er snøfrie, da skjulte skader eller vedlikeholdsbehov kan foreligge. Manglende kontroll kan medføre at skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1U Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong for tilkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- En mindre del av trappen er snøfri, og det er registrert en del sprekker i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Sprekker i trappekonstruksjonen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning, som kan svekke trappens bæreevne og sikkerhet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulvene er det fliser, parkett og laminat.
På veggene er det malte finérplater.
I innvendige tak er det malte MDF-finérbord.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Sprekker og løse fliser i hall med trapp.
- Parkettgulv har lokale områder med slitasje.
- Monteringshull på veggplate i enkelt rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Løse fliser bør limes og nye flisfuger legges for å hindre ytterligere skade.
- Slitte områder på parkettgulvet bør utbedres for å forlenge gulvets levetid og opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå.
- Monteringshull på veggplate bør sparkles og males for å sikre et pent og funksjonelt overflateuttrykk.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på terreng i kjeller.

Etasjeskille i 1. etasje over kjeller er av trebjelkelag. I resterende areal i 1. etasje er det støpt gulv på terreng.

Etasjeskille på loftet er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist borehull som indikerer tilstedeværelse av stripete borebiller.
- Gulvbjelker er opplagret på grunnmur uten kapillærbrytende sjikt.
- Det er registrert knirk i etasjeskillet, noe som ofte skyldes friksjon mellom bjelkelag og undergulv.
- I soverom i 1. etasje er det målt 17 mm høydeforskjell innenfor 2 meter.
- I gang med trapp på loftet er det registrert 18 mm høydeforskjell innenfor 2 meter.
- I soverom i arkbygget er det registrert 26 mm høydeforskjell 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.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktivt angrep av stripete borebiller, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre skade på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere kapillærbrytende sjikt mellom gulvbjelker og grunnmur for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader.
- Høydeforskjeller i etasjeskillet bør vurderes utbedret dersom det skal legges nye gulv eller ved større oppgraderinger, for å oppnå bedre komfort og redusere risiko for videre deformasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være økt risiko for skadedyrangrep, fuktskader, redusert komfort og ytterligere setninger eller deformasjoner i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe i kjeller. Det er opplyst om at det er elementpipe fra 1. etasje og over yttertak. Vedovn i stuen. Sotluke i kjeller.

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og kjennskap til pipekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør innhentes dokumentasjon fra branntilsyn eller feier for å avklare tilstanden til pipekonstruksjonen.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om pipens tilstand, og det kan foreligge skjulte avvik som kan utgjøre en brannrisiko.



TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det gulv i betong.
Vegger av betong med fiberplater på noe av veggene.
I tak er det panel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i kjeller er av betong, så hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

- Det er registrert riss/sprekker i gulvet og på grunnmurene.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Sprekker i gulv og på grunnmur bør tettes for å unngå videre oppsprekking av konstruksjonene.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av riss og sprekker i gulv og grunnmurer, samt vurdere behov for utbedring.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og forringet inn klima.



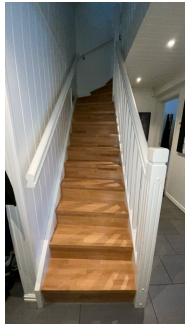
Saltutslag på grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp i trevirke med eiketrinn.

Vangen på trappen opptar deler av døråpningen til vaskerommet.



Trappevange opptar deler av døråpning til vaskerommet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i malt trevirke.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er lokale skader på enkelte dører, noe som medfører behov for utbedringstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokale utbedringer på dører med skade bør utføres.
- Dører som tar i karm må justeres.
- Konsekvensen av manglende utbedring er at dørene kan få redusert funksjon, og ytterligere slitasje eller skader kan oppstå.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I soverom i 1.etasje er det to skyvedørgarderøber.



TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Eier har opplyst om at det er registrert sølvkre i soverom i 1.etasje og i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det bør utføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av sølvkre i soverommet i 1. etasje og på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjennomføres tiltak for å kartlegge og eventuelt bekjempe sølvkre i soverommet i 1. etasje og på kjøkkenet, for å unngå videre spredning og potensielle skader på bygningsmaterialer.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad på loftet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte MDF/finérbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er montert baderomsvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger. Årstall for modernisering av våtrommet er hentet fra tidligere salgsoppgave, og annen dokumentasjon utover dette er ikke fremlagt.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser og i taket er det malte mdf-finérbord.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 dusjvegg/dør ved dusjnisen. Døren er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 29 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1 meter.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får likvel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon 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.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap m/belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot dusj 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.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet i 1.etasje har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte MDF-fiberplater.

Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og opplegg for vaskemaskin.

Det er veggmontert avtrekksvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Årstall for modernisering av våtrommet er hentet fra tidligere salgsoppgave, og annen dokumentasjon utover dette er ikke fremlagt.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser og i taket er det malte MDF-finérbord.

Årstall: 2009

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislågt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 28 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 0,6 meter.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får likevel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon om mulig.
- Forventet levetid på smøremembraner er 20-30 år. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet fungere en stund til, men som kjøper må du være oppmerksom på at forhold som utførelses- og produktkvalitet, samt andre ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet har vesentlig kortere levetid enn forventet og at det plutselig kan være defekt.



1.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i hall m/trapp på vegg mot bad 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.

- Selv om hulltakingen er utført, må det understrekes at hullet ble laget et godt stykke unna våtsonen/veggen med fuktbelastning i rommet, på grunn av manglende tilkomst/muligheter for å lage hull i dette området. Ingen skader er registrert i forbindelse med hulltakingen, men siden dette ble gjort et stykke unna våtsonen og områdene med fuktbelastning, kan vi ikke garantere at det ikke kan være skader andre steder i veggene som tilstøter våtsonen.



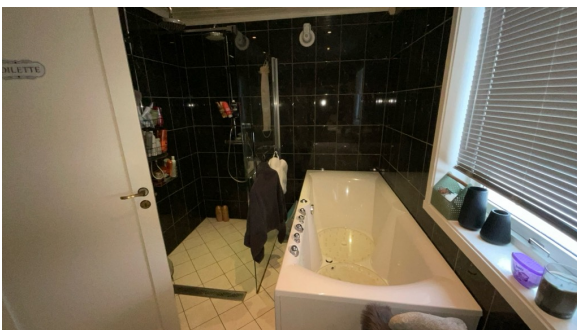
1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte MDF-finérbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med spotter, høyskap, badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett med spyling. Det er veggmontert baderomsvifte i rommet. Det er montert høyttalere.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger. Årstall for modernisering av våtrommet er hentet fra tidligere salgsoppgave, og annen dokumentasjon utover dette er ikke fremlagt.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og i taket er det malte MDF-finérbord.

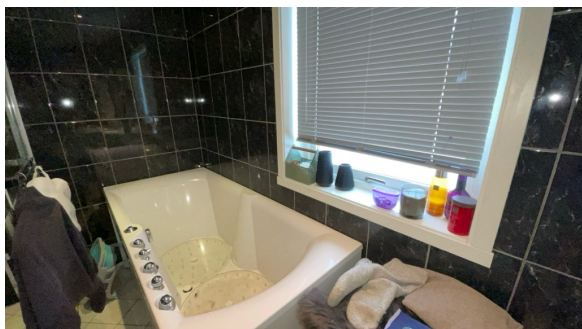
Vurdering av avvik:

- 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 badekar. Vinduet er plassert innenfor denne sonen.
- Det er registrert fuktskade på vindusforingen ved badekaret som følge av fukt og kondens ved bruk av badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Foringene må byttes ut og erstattes med fuktbestandige materialer for å hindre ytterligere fuktskader på foring og omkringliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for råte, muggdannelse og forringelse av materialene rundt vinduet.

Tilstandsrapport



Fuktskade på vindusforing.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 20 mm. Kravet er at det skal være minst 25 mm høydeforskjell.
- Det er lokale skader på gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og dørterskel for å oppfylle gjeldende krav, samt utbedre lokale skader på gulvfliser.

Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader. Lokale skader på gulvfliser kan redusere gulvets levetid og øke risikoen for ytterligere skader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk/renne og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Forventet levetid 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.



1.ETASJE > BAD

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap m/spotter, høyskap, badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett med spyling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er ikke synlig drencspalte i innebygd sistene som synliggjør lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon for løsning med tanke på synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene. Innebygd sistene kan ha andre løsninger som sealinngbag som stetter kravet. Om ikke det er benyttet sealinngbag, så må drenering i sistenen etableres for synliggjøring av lekkasjevann.

1.ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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 med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøl/fryseskap og mikrobølgeovn. Belysning under overskapene. Sokkelen på innredningen har sugebrett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ujevnheter i skjøtene på benkeplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utbedres ujevnheter i skjøtene på benkeplatene for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på benkeplaten og underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

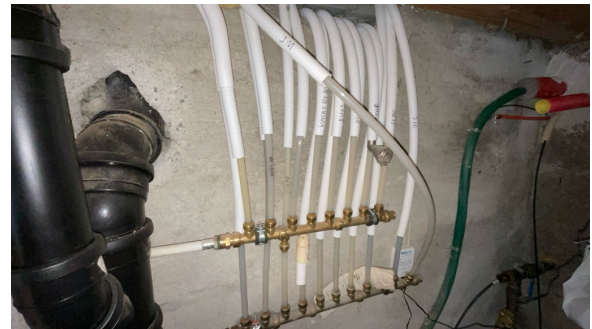


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. I kjelleren er det en åpen sentral for rør-i-rør-systemet. Det er montert vannutkaster.



Inntak med stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Sluk av plast i gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre utbedring av avløpsproblemer.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vindu 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.

TG 1 Varmesentral

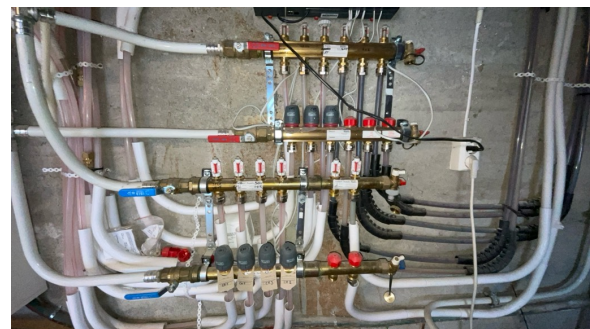
Beskrivelse

Det er installert luft-til-vann-varmepumpe. Varmepumpen er plassert i kjelleren og antas å være fra 2009. Alder på varmepumpen er ukjent og må kontrolleres nærmere.

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

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 115 liter fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Alder og tilstand på sentralstøvsugeren er ukjent.
 - Leietaker har opplyst at sentralstøvsugeren ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Innhent dokumentasjon om mulig for sentralstøvsugeren.
 - Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører usikkerhet om anleggets funksjon og levetid, og det er risiko for at sentralstøvsugeren må repareres eller byttes ut.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er opplyst om at det er vannbåren gulvvarme i samtlige rom i 1. etasje, og på loftet med unntak av i kottene og i gang m/trapp.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere vannbårene varmesystemer inngående. Vurderingen er basert på en visuell undersøkelse av tilgjengelige ventiler og synlige deler av systemet ved befaringstidspunktet. Det utføres ingen tekniske tester eller analyser av systemets funksjonalitet eller ytelse. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at det ikke er gitt opplysninger om feil/avvik på anlegget, og at det ikke er noen synlige avvik ved ventilene ved befaringstidspunktet.

For en mer omfattende vurdering av tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert rørlegger eller fagkyndig med

Tilstandsrapport

spesialkompetanse på vannbårne varmesystemer.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Spotter i takoverbygg ved inngangspartiet og i overbygg ved verandaen.

Fiber er installert.

Bevegelsessensor på belysning i kjeller og i vaskerommet.

I 1.etasje er det spotter i alle rom.

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.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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?

Ja

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Løs stikkontakt i gang m/trapp på loft.

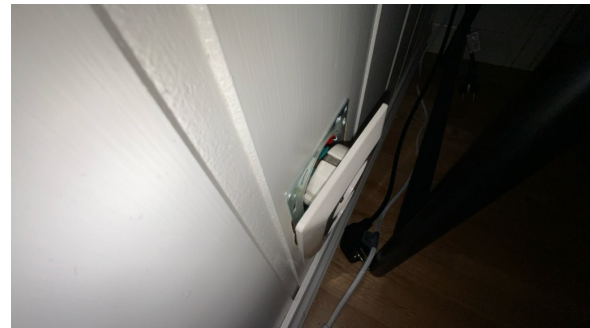
Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på el.kontroll.

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen langs den ene siden av grunnmuren er fra 1970. I 2014 ble drenering skiftet langs tre av sidene.

Drenering langs grunnmuren:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon om utførelse av drenering og fuksikring. Drenering og fuksikring er normalt skjult under terrenget og var ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon ved befaring. Vurderingen er derfor basert på alder, eventuelle innvendige symptomer samt en generell forutsetning om at utførelsen følger byggeskikken som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Drenering har en forventet levetid på 20–60 år, avhengig av oppføringstidspunkt og valgt metode.

Tilstandsgrad settes med utgangspunkt i dette, men som kjøper må du være oppmerksom på at lokale forhold, utførelseskvalitet og ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at dreneringen har vesentlig kortere levetid enn forventet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet for den ene siden, hvor dreneringen ikke er skiftet.
- Det er ikke registrert knotteplast langs grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres utvendig fuksikring og knotteplast langs grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
- Manglende eller svekket drenering og fuksikring kan føre til fukskader og redusert innemiljø.
- Det er viktig å utføre jevnlig kontroll av overflatene i kjeller og iverksette nødvendige tiltak ved tegn til fukt.

🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er områder med hulrom i grunnmuren, som skyldes at fyllmassen eller betongen ikke har blitt fordelt jevnt under byggingen.
- Grunnmuren har slitt maling.
- Det finnes områder på grunnmuren med utsparinger som er tettet/pusset, men ikke malt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
 - Puss områder med hulrom i grunnmuren for å unngå vanninntrenging, som kan føre til armeringskorrosjon og frostspreng i kuldeperioder.
 - Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til videre utvikling av avvik eller nye skader.
 - Grunnmuren bør males for å beskytte overflaten mot fukt og forlenge levetiden.



🚩 TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong ved tilkomst til kjeller.
Ved tun og parkeringsplass er det forstøtningsmur av naturstein.
Langs tomtegrense mot nordøst er det forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er større sprekker og loddavvik på forstøtningsmuren ved inngang til kjeller.
- Område med ujevnheter på forstøtningsmuren lengst nordøst på tomten. Om dette skyldes utglidning som følge av bakkestrykk er ikke opplyst om eller nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres ny forstøtningsmur ved inngang til kjeller på grunn av store sprekker og loddavvik.
 - Området med ujevnheter på forstøtningsmuren lengst nordøst på tomten bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger utglidning som følge av bakkestrykk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skader, redusert stabilitet og i verste fall sammenbrudd av muren, noe som kan medføre fare for personer og eiendom.

- Kostnadsestimat er for etablering av ny forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekker i forstøtningsmur ved inngang til kjeller.



TG2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i nordøstvendt skrått terrenn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenn inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.
- Terrenget bør planeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra bygget. Dersom dette ikke er mulig, bør alternative tiltak som fall langs veggen vurderes. Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 gjennomføre kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av bunnledningene for å avdekke eventuelle skjulte skader eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for uoppdagede lekkasjer, tette rør eller andre feil som kan føre til plutselige og kostbare skader på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

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

Boligen har brannslukningsapparat fra 2019 og seriekoblet brannvarslingsanlegg fra Noby 220.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
 - Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.
 - 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

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- 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.
- 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.

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk eller annen form for sikring.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m²/129 m²

Enebolig: Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Hall m/trapp, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 950 000

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 5 100 000

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

4 950 000

Konklusjon markedsverdi

4 950 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hogareset 14 ,6819 FØRDE 155 m ² 2024 4 sov	15-03-2025	6 800 000	7 000 000		7 000 000	45 161
2 Storemyrvegen 46 ,6819 FØRDE 224 m ² 2011 4 sov	10-06-2025	8 500 000	9 500 000		9 500 000	41 304
3 Storemyrvegen 43 ,6819 FØRDE 204 m ² 2012 5 sov	15-05-2024	7 900 000	7 850 000		7 850 000	38 480
4 Sundsdalen 31 ,6819 FØRDE 152 m ² 1876 4 sov	02-10-2022	4 990 000	4 950 000		4 950 000	32 566
5 Einevegen 21 ,6819 FØRDE 161 m ² 2015 3 sov	04-05-2023	5 200 000	5 000 000		5 000 000	31 056
6 Storemyrvegen 58 ,6819 FØRDE 221 m ² 2012 5 sov	11-06-2024	6 700 000	6 900 000		6 900 000	30 942
7 Sundsdalen 24 ,6819 FØRDE 162 m ² 1959 4 sov	09-07-2025	3 100 000	3 500 000		3 500 000	19 231
8 Resbakken 14 ,6819 FØRDE 229 m ² 1988 5 sov	20-06-2024	4 300 000	4 400 000		4 400 000	15 385

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Prognose kommunale gebyrer for 2026	Kr.	15 403
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

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.	1 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 100 000
--	------------	------------------

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

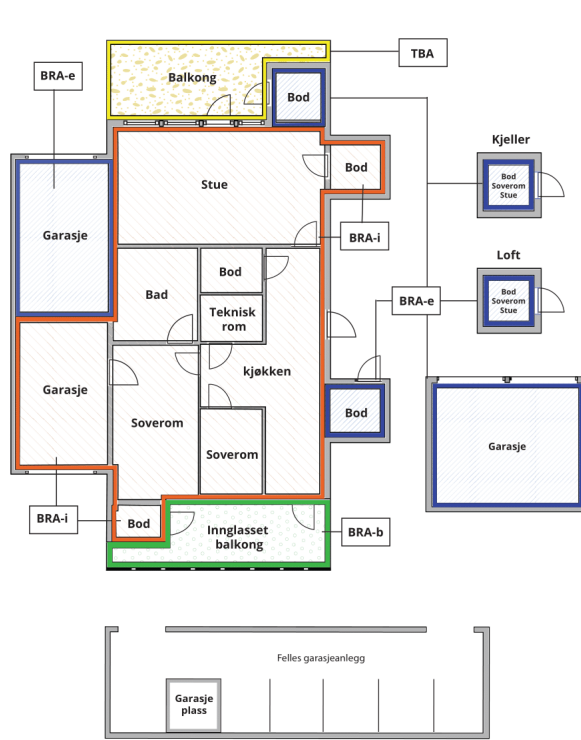
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass 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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	50			50	
1.etasje	79			79	35
Kjeller		24		24	
SUM	129	24			35
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1.etasje	Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod/teknisk rom	

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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: • I kjelleren er det målt en takhøyde på 1,95 m. Takhøyden varierer noe.

- Bad på loft er ikke inntegnet på byggemeldte tegninger. Rom som er vist som stue, er i dag tatt i bruk som soverom. Rommets areal er redusert som følge av etablering av bad. Tidligere kott er også fjernet for utvidelse av gang/trapperom. Det foreligger ikke plantegninger for øvrige etasjer, og bruk/disponering i disse etasjene har derfor ikke vært mulig å kontrollere opp mot godkjent tegningsgrunnlag.

Manglende samsvar mellom byggemeldte tegninger og dagens romløsning kan tyde på søknadspliktige endringer som ikke er dokumentert godkjent. Dette kan medføre usikkerhet rundt lovlighet og godkjent bruk. Det anbefales å innhente oppdaterte og godkjente tegninger samt avklare forholdet med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	58	21		0	796.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundsдалen 29

Hjemmelshaver

Paul Richard, Ripe Synne Næss

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Hogareset, ca. 7 km sørøst for Førde sentrum i Sunnfjord kommune. Gåavstand til barnehage og skole. Til Førde sentrum er det ca. 10 minutter med bil hvor man finner et bredt utvalg av ulike servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til 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 nordøstvendt skrått terreng og er opparbeidet med gruslagt tun/parkeringsplass, forstøtningsmur av betong og grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr	Type	Forsikringssum 5 000 000	Årlig premie 12 500
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Boligpass	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BH5591>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon