

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skjæret 18 B, 6800 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 62, bnr. 357

 Andelsnummer 31

## Markedsverdi

### 2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 140 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22102-1994

Eiendomsverdi ref nr: KA5837

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal



## verdsett™

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



verdsett™

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

## Rekkehus - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av papp.
- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Skilleveggene mellom seksjonene er av betong utført som lyd- og branncellekonstruksjon.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har teak hovedytterdør med 2-lags glass og kodelås på ytterdøren. I gangen med trapp og i det ene soverommet er det balkongdør i trevirke med 2-lags glass.
- Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en overbygd balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Balkongen har et areal på 5 m<sup>2</sup>.
- Fra gang med trapp i 1. etasje er det tilkomst til en overbygd veranda i betong med malt rekkverk i tre. Verandaen har et areal på 3 m<sup>2</sup>. I tillegg er det en romslig markterrasse i tre på ca. 28 m<sup>2</sup>.
- Ved inngangspartiet er det en betongplattning med trapp med et areal på 5,5 m<sup>2</sup>. I tillegg er det tre treplattninger med et samlet areal på 8 m<sup>2</sup>.
- Trapp i betongkonstruksjon med utgang fra 1. etasje. I hagen er det trapp i trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det beleg, laminat og malt betong. På veggene er det panel og malte overflater på underlag av gipsplater og betong.

- Etasjeskiller er av betongdekke. Isolert betonggulv på mark i kjeller.
- Boligen har elementpipe. Vedovn i stue. Fra opprinnelsen var det oljekamin, men denne er frakoblet og fjernet.
- Innvendig trapp i trevirke med beleg i trinnene.
- Innvendige dører av finér fra byggeåret.
- Garderobeskap av noe eldre dato i to av soverommene på loftet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad:

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte plater.

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

### Vaskerom:

Vaskerommet har beleg på gulv, på veggene er det malte overflater på underlag av betong og gipsplater og i taket er det malt betong. Rommet er innredet med stål skyllekar, opplegg for vaskemaskin og overskap.

Det er naturlig avtrekk i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. Fliser på vegg ved benkeplaten. Frittstående kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulvet. Veggene er utført med tapet og malte finérplater, mens himlingen er malt betongtak. Rommet er innredet med servant i underskap, speil med integrert belysning og toalett. Ventilering skjer via naturlig avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran fra byggeåret er lokalisert i kanalsjakt i toalettrom.
- Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i toalettrom.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.
- I trapperommet er det installert luft til luft varmepumpe.
- Varmtvannsbereider på 198 liter er plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget har i vesentlig grad standard fra byggeåret. Sikringsskap med skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Forstøtningsmur av naturstein langs markterassen.
- Boligen 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 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.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har seriekoblet brann- og innbruddsalarm.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

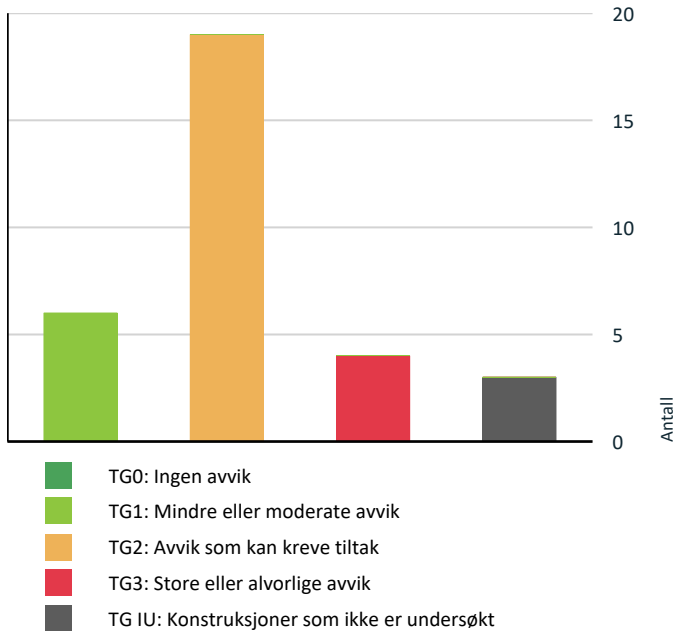
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

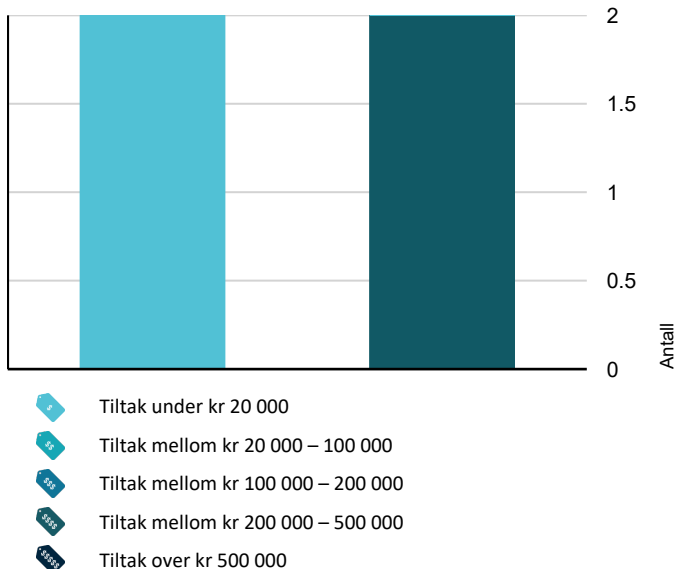
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrappporten 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.

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1974

### Anvendelse

Rekkehus

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Lagt nytt gulvbelegg i innvendig trapp og malt trappen.
2026	Modernisering	Maling av kjøkkenfrontene.
2026	Modernisering	Har malt vegger i kjøkken, gang og i stue. Har malt lister.
	Modernisering	

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av papp.

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

#### Begrensninger og risiko

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

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av stål.

# Tilstandsrapport

## TG.2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Skilleveggene mellom seksjonene er av betong utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre felt av bordkledning som ikke er malt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å male flekkvise områder som mangler overflatebehandling for å oppnå et mer helhetlig og estetisk uttrykk.



## TG.IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Hele takkonstruksjonen i denne bygningen er fullstendig gjenbygget og ligger skjult bak overflater. Dette innebærer at det ikke er tilgang til takkonstruksjonen for inspeksjon, og vurderingene er derfor begrenset til hva som kan observeres fra innvendige overflater og utvendig takteking.

Takkonstruksjonen kan kun vurderes indirekte, basert på synlige symptomer som misfarging, fuktmerker, eller andre tegn på avvik på innvendige overflater. Det er derfor ikke mulig å utelukke at det kan foreligge skjulte skader eller avvik i takkonstruksjonen som ikke er synlige ved befaringen, og som takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke.

Som kjøper må du være oppmerksom på at inspeksjonen ikke gir en fullstendig vurdering av takkonstruksjonens tilstand.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert skader i takkonstruksjonen ved observasjoner fra underliggende etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår symptomer på fukt eller andre avvik, da skjulte skader i takkonstruksjonen ikke kan utelukkes.

Konsekvensen av manglende tilgang til takkonstruksjonen er at eventuelle feil eller skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte utbedringskostnader dersom skader utvikler seg over tid.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Omrammingen/listverk tilstøter vannbrettet under vinduet, og vannbrettet tilstøter vinduskarmen. Listverket og vannbrett må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vannråper kan renne bort.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen/vinduene kan fungere med avvikene vedrørende innsetningsdetaljer, men med en slik utførelse er det større risiko for skader, og det vil gi en akselerert vedlikeholdsintervall og redusert levetid på vinduene.



## TG 3 Vinduer - 2

### Beskrivelse

I gang m/trapp i kjeller er det et vindu i trevirke med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet har malingsslitasje og sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet har oppnådd forventet levetid og har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn dagens standard.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med 2-lags glass og kodelås på ytterdøren.  
I gangen med trapp og i det ene soverommet er det balkongdør i trevirke med 2-lags glass.

Balkongdør med katteluke er nymalt.

### Vurdering av avvik:

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

Luftlekkasje mellom karm og dørblad på hovedytterdøren.

- Ytterdøren har noe slitasje i overflatene.
- Ytterdør med katteluke. Konsekvensen av katteluken er energitap som følge av luftlekkasjer og dårligere isoleringsegenskaper i luken enn i øvrige deler av dørbladet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ytterdøren bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, samt utbedre slitasje på overflatene. Katteluken bør vurderes fjernet eller forbedret for å redusere energitap og sikre bedre isolering. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, trekk og redusert komfort i boligen.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en overbygd balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Balkongen har et areal på 5 m<sup>2</sup>.

Fra gang med trapp i 1. etasje er det tilkomst til en overbygd veranda i betong med malt rekkverk i tre. Verandaen har et areal på 3 m<sup>2</sup>. I tillegg er det en romslig markterrasse i tre på ca. 28 m<sup>2</sup>.

Ved inngangspartiet er det en betongplattung med trapp med et areal på 5,5 m<sup>2</sup>. I tillegg er det to treplattinger med et samlet areal på 8 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Retningsavvik og malingslitasje på markterrasse ved utgang fra 1. etasje.
- Malingslitasje på betongverandaen ved utgang fra 1. etasje.
- Skade, sprekker og malingslitasje på balkongdekke i 2. etasje. Rustskade på rekkverk. Armeringskorrosjon på armeringsjern.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av skader, sprekker og malingslitasje på balkongdekke, samt behandling av rustskader på rekkverk og armeringskorrosjon for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av bæreevne.

Malingslitasje på treplattung og betongveranda bør utbedres for å beskytte materialene mot fukt og forlenget levetid.

Det bør utføres avretting av markterrasse for en mer funksjonell bruksstandard.

# Tilstandsrapport



Skade på balkong.

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i betongkonstruksjon med utgang fra 1.etasje.  
I hagen er det trapp i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løse trinn og flekkvis områder med råteskade i konstruksjon.
- Naturlig slitasje på betongtrapp med tilkomst fra 1.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Løse trinn og råteskader i trekonstruksjonen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskaade.
- Naturlig slitasje på betongtrappen bør utbedres for å forlenge trappens levetid og sikre trygg bruk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG.2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

I utgangspunktet har borettslaget ansvar for vedlikehold og oppgraderinger av boligen og fellesarealene, mens andelseieren bare har bruksrett til sin egen leilighet. Vedtektene kan imidlertid forskyve denne grensen og pålegge den enkelte et større vedlikeholds- eller oppgraderingsansvar. Som kjøper bør du derfor lese vedtektene nøye og forsikre deg om at du forstår hvilket ansvar som faktisk hviler på andelseierne i det aktuelle borettslaget.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## INNVENDIG

## TG.2 Overflater

### Beskrivelse

På gulvene er det beleg, laminat og malt betong.

På veggene er det panel og malte overflater på underlag av gipsplater og betong.

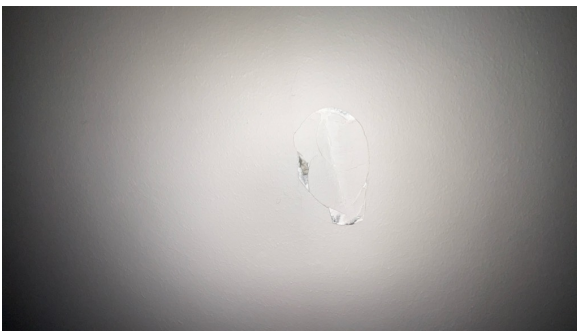
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade i tak i det ene soverommet.
- Områder med slitasje på veggoverflatene.
- Skade på veggpanel i gang m/trapp i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skader i tak og på veggpanel bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.
- Områder med slitasje på veggoverflatene bør vurderes utbedret for å sikre estetisk og funksjonell standard, samt redusere risiko for ytterligere skader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Isolert betonggulv på mark i kjeller.

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

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue.

Fra opprinnelsen var det oljekamin, men denne er frakoblet og fjernet.

- 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:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Noen monteringshull/slitasje på pipen.

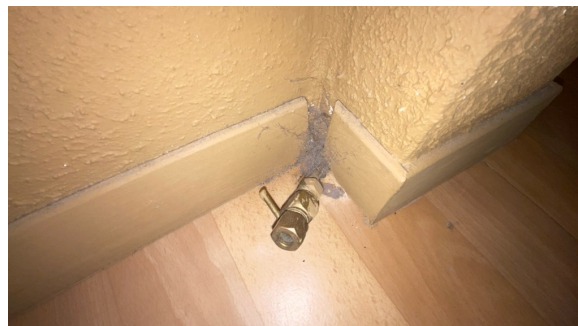
### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.

- Monteringshull og slitasje på pipen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av pipens tilstand.

# Tilstandsrapport



Kobberrør for oljekamin som er blokkert.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

På gulvene er det laminat og betong. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt i bod på vegg mot grunnmurene uten å påvise unormale forhold.

Det ble målt 9% trefukt/vektprosent.

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

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

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



## TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig trapp i trevirke med belegg i trinnene.

Det er lagt nytt belegg i trappen og trappen er malt.

### Vurdering av avvik:

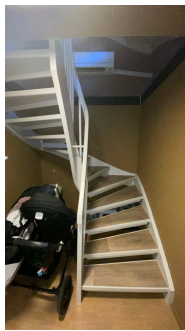
- Det er avvik:

Trappen har standard fra byggeåret og har naturlig konstruksjonselde. Noe knirkelyd i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak på innvendig trapp, men på sikt kan noe overflatebehandling påberegnes.



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører av finér fra byggeåret.

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.

Innvendig dør i bad er nymalt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører har naturlig elde og lokale skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige dører med naturlig elde og lokale skader bør vurderes for utbedring eller utskifting for å sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap av noe eldre dato i to av soverommene på loftet.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte plater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, overskap, toalett og badekar. Det er montert baderomsvifte.

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

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulvet har ikke tilfredsstillende fall og oppfyller ikke kravet til høydeforskjell på 25 mm fra topp slukrist til tett membransjikt ved dørterskelen, i henhold til TEK17.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Gulvet bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig fall og nødvendig høydeforskjell fra topp slukrist til membran ved dørterskel, i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fall og høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 2.ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

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

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

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulv, på veggene er det malte overflater på underlag av betong og gipsplater og i taket er det malt betong. Rommet er innredet med stål skyllekar, opplegg for vaskemaskin og overskap. Det er naturlig avtrekk i rommet.

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

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulvet har ikke tilfredsstillende fall og oppfyller ikke kravet til høydeforskjell på 25 mm fra topp slukrist til tett membransjikt/gulvbelegg ved dørterskelen, i henhold til TEK17.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Gulvet bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig fall og nødvendig høydeforskjell fra topp slukrist til membran ved dørterskel, i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fall og høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i toalettrom på vegg mot vaskerommet uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 13,4% trefukt/vektprosent.

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. Fliser på vegg ved benkeplaten. Frittstående kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Frontene er nymalte.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har naturlig konstruksjonsalder.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer etter dagens standard, men på grunn av naturlig elde og bruksslitasje må det påregnes behov for større tiltak eller utskifting innen få år for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulvet. Veggene er utført med tapet og malte finérplater, mens himlingen er malt betongtak. Rommet er innredet med servant i underskap, speil med integrert belysning og toalett. Ventilering skjer via naturlig avtrekk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mangler ventil på avtrekk.

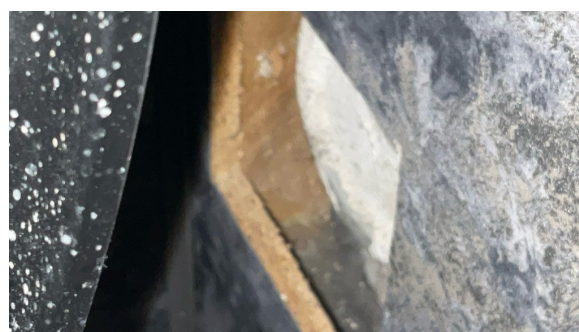
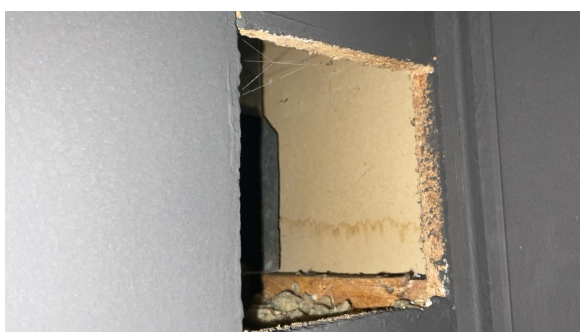
- Det mangler inspeksjonsluke ved stakeluke på avløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør monteres ventil på avtrekket for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, samt etablere inspeksjonsluke ved stakeluke på avløpet for å muliggjøre enkel tilgang ved eventuell rensing eller vedlikehold.

Manglende ventilasjon og inspeksjonsmulighet kan føre til dårlig inneluft, økt fuktrisiko og vanskeliggjort vedlikehold av avløpssystemet.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran fra byggeåret er lokalisert i kanalsjakt i toalettrom.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber som har oppnådd en slik alder er påregnelig at slutter å fungere i nær fremtid, i form av at det oppstår tæringsbrudd og vannlekkasjer. Eksakt når dette skjer er svært vanskelig å si noe om, da dette avhenger av kvalitet på materialet, vannkvalitet mm. Det er ikke registrert noen lekkasjer ved befaringen, men dette kan plutselig oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da det er økt risiko for tæringsbrudd og vannlekkasjer når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at det plutselig kan oppstå lekkasjer med påfølgende vannskader på bygningskonstruksjonen.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.  
Stakeluke i toalettrom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

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

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

## ⓘ TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

I trapperommet er det installert luft til luft varmepumpe.

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

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon for installering av varmepumpen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon for installering av varmepumpen om mulig.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter er plassert i vaskerommet.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har i vesentlig grad standard fra byggeåret. Sikringskap med skrusikringer.

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.

**1974**

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?

**Nei**

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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

**Ja** • Det er en lysbryter som mangler deksel. Manglende deksel kan medføre økt risiko for berøring av elektriske komponenter og gir en redusert sikkerhet ved bruk. Forholdet bør utbedres.

**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

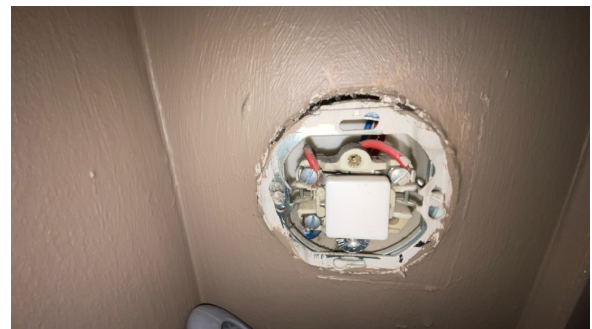
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget ved befaringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at anlegget mangler samsvarserklæring, men at den ikke ble fremlagt på befaringstidspunktet.

Kjøper anbefales å innhente samsvarserklæring fra utførende elektrofirma.

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

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

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



Lysbryter som ikke er sikret med deksel.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke registrert knotteplast langs grunnmuren. Markterrassen hindrer kontroll av denne bygningsdelen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering, samt at det må sørges for at knotteplast monteres langs grunnmuren.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, med risiko for skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Markterrassen bør fjernes eller åpnes for å muliggjøre kontroll og eventuelle utbedringer.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein langs markterrassen.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Deler av muren har rast ut, og det anbefales at muren mures opp på nytt for å ivareta stabilitet og sikkerhet. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere utglidning og setningsskader oppstå, noe som kan medføre fare for personer og skade på omkringliggende konstruksjoner.



## ! TG IU **Terrengforhold**

### Beskrivelse

Boligen ligger i nordøstvendt skrått terreng.

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

## ! TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

### Beskrivelse

Bygningen har 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, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke undersøke ledningene nærmere er økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller andre skader som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

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

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

# Tilstandsrapport

## 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.

## Balkonger, terrasser og rom under balkong

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er 0,86 meter over ferdig gulv på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf. § 12-15 og §12-11 TEK17.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## Utvendige trapper

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

## Innvendige trapper

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

## Radon

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## ⚠ Flomfare/rasfare

### Vurdering av avvik:

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

- Med aktsomhetsområde menes et område hvor det på oversiktsnivå er registrert mulig naturfare, og hvor det derfor bør utvises særlig aktsomhet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger en konkret fare for bygningen, men at forholdet ved behov kan kreve nærmere vurdering.
- Kvikkleire risikoklasse 0: 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 terrengingrep eller byggearbeider anbefales det å innhente geoteknisk vurdering.

## ⚠ Brannteknisk

### Beskrivelse

Boligen har seriekoblet brann- og innbruddsalarm.

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

1974

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasjen har asfaltert kjøredekke og er oppført med yttervegger i bindingsverk med utvendig bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som pulttak og er tekket med stålplater. Garasjen er utstyrt med leddport i stål. Det er installert elektrisk anlegg, og det er i tillegg montert lader for elbil.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

140 m<sup>2</sup>/140 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* Bad, 3 Gang, 2 Bod, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Entré, Vaskerom, Toalettrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 16 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 andelsbolig

# Kr 3 250 000

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 uten fradrag

**2 950 000**

Tillegg for andel fellesformue	+	41 431
Fradrag for andel felles gjeld	-	60 297

### Konklusjon markedsverdi

**2 950 000**

### Markedsvurdering

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

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

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kvernberget 7F ,6800 FØRDE 142 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	04-06-2024	3 930 000	<b>3 850 000</b>	227 791	4 077 791	<b>28 717</b>
2 Hogane 10D ,6800 FØRDE 139 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	02-09-2024	3 950 000	<b>4 050 000</b>	262 623	4 312 623	<b>28 004</b>
3 Hogane 10A ,6800 FØRDE 136 m <sup>2</sup> 1972 5 sov	22-01-2025	3 950 000	<b>3 950 000</b>	253 425	4 203 425	<b>27 837</b>
4 Kjørsløsmøkkane 7D ,6800 FØRDE 115 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	02-04-2025	3 300 000	<b>3 200 000</b>	174 785	3 374 785	<b>27 216</b>
5 Skjæret 16D ,6800 FØRDE 134 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	21-03-2023	3 350 000	<b>3 500 000</b>	62 862	3 562 862	<b>26 589</b>
6 Hogane 2F ,6800 FØRDE 153 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	02-03-2026	3 750 000	<b>3 650 000</b>	242 961	3 892 961	<b>25 444</b>
7 Skjæret 18C ,6800 FØRDE 137 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	20-03-2023	3 250 000	<b>3 250 000</b>	62 861	3 312 861	<b>24 181</b>
8 Nedre Fossheim 6C ,6800 FØRDE 146 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	23-04-2025	3 700 000	<b>3 780 000</b>		3 780 000	<b>22 500</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader (tak/loft 473 kr, dugnad 50 kr, felleskostnader 5233 kr, fiber Enivest 149 kr)	Kr.	70 860
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>71 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 410 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	850 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>850 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

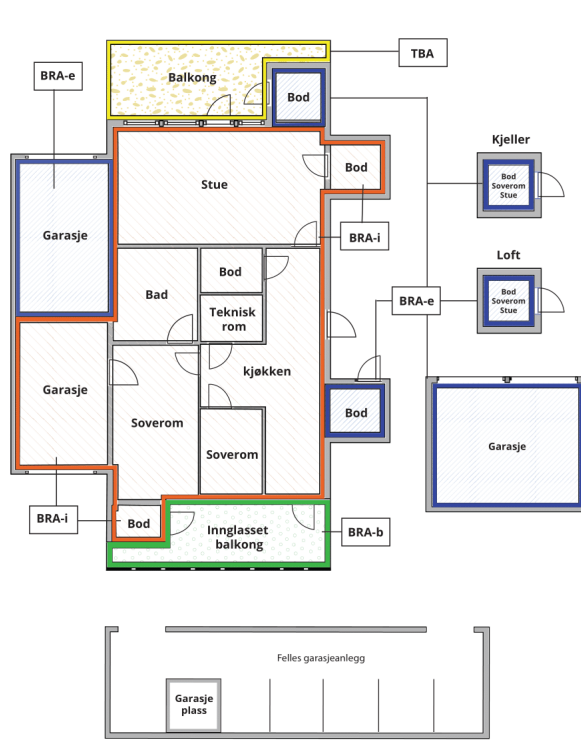
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	52			52	5
1.etasje	49			49	32
Kjeller	39			39	13
<b>SUM</b>	<b>140</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>140</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad, gang m/trapp, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.etasje	Stue, kjøkken, gang m/trapp		
Kjeller	Entré, soverom, vaskerom, gang m/trapp, bod, toalettrom		

### Kommentar

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

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt avstandsmål.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Trond Gjesdal Kristine Nordstrand	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	62	357		0	13358.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skjæret 18 B

### Hjemmelshaver

Al Hogane Burettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL HOGANE BURETTSLAG	952665928			Nordstrand Kristine

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
31	41 431 31.12.2025	60 297 24.03.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelsbolig i Hogane borettslag, beliggende ca. 1,8 km vest for sentrum. Eiendommen har en sentral plassering med kort avstand til skole, barnehage og sentrum. Det er gangavstand til sentrum, samt nærhet til offentlig kommunikasjon og ulike servicetilbud.

### Adkomstvei

Offentlig vei til tomtegrensen.

### Tilknytning vann

Offentlig vann via borettslaget sine private vannledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via borettslaget sine private avløpsledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde.

Steinen - Halbrend  
Nasjonal arealplanID:  
Plantype:  
Ikrafttredelsesdato:

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/156>

Steinakaia Rv.609  
Nasjonal arealplanID: 4647\_143219930042  
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)  
Ikrafttredelsesdato: 20.10.1993

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/220?knr=4647&gnr=62&bnr=357>

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

Borettslaget ligger i nordøstvendt skrått terreng med fin utsikt over indre del av Førdefjorden. Borettslaget er opparbeidet med grøntareal, lekeplasser, asfaltert gangareal, felles parkeringsplasser og trafikkareal.

Mot sørvest har boligen uteplass med treplating, plating og trapp i betong, trapp og leegger i trevirke, forstøtningsmur av naturstein, grøntareal, blomsterbed og trær. Ved inngangspartiet er det trapp/plating i betong, to treplatinger og blomsterbed.

### Tinglyste/andre forhold

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA5837>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon