

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fr Nansensgate 5, 6993 HØYANGER

 HØYANGER kommune

 gnr. 63, bnr. 107

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 16.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 20724-1713

Referansennummer: IA1961

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref: Ole Andre Roska



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breddekompetanse innan taksering, har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde Takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



Rapportansvarlig

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løsløse 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1936, og har naturlege avvik i høve til dagens byggeskikk og forskrift. Bustaden har i ettertid hatt vanleg vedlikehald med modernisering og oppgradering, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard, og del av installasjonar og overflater av eldre standard. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følge av naturleg elde og slitasje. I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa. Naturleg elde og bruksslitasje ut over kommenterte avvik må påreknast.

Bygningen sin isolasjonsverdi ligg under dagens krav for nybygg. Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking.no".

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av sparesteinsbetong med malte overflater utvendig, og delvis med utfora og kledde vagnar innvendig.
Golv mot grunn av betong, og betong med tilfarargolv.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.
Takkonstruksjon med saltakform med takopplett, blindloft og innreidd loft, oppbygd av plassbygd trekonstruksjon.
Taktekking av skifer og undertak av trepanel.
Takrenner og taknedløp av lakkert aluminium og metall av varierende alder.
Vindu med med malte trekarmar med 2-lags glas.
Takvindu i loftet i trekarm med 2-lags glas, og utvendig med beslag.
Inngangsdør i 1. etasje med malte overflater med 2-lags glas og kodelås.
Inngangsdør i kjellaren med malte overflater og 2-lags glas.
Tofløya altandør i stova i malt treverk med 2-lags glas.

Frå stova og uteområdet er det tilkomst til terrasse med dekke av terrassebord i kompositt, og pvc-rekkverk, ca. 18m².
Terrassen ligg delvis over eldre terrasse med betongkonstruksjon, og er delvis oppført i trekonstruksjon på fundament av betong.
Trapp mellom terrassen og uteområdet i betong med pvc-rekkverk.

Overbygd inngangsparti til 1. etasje med skiferbelagt betongtrapp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golv med laminat, klikkvilnyl, belegg og fliser.
Veggar med malte profilerte mdf-plater, malte overflater på underlag av slette strier, tapetserte overflater, malt panel og beisa panel.

Himlingar med malt og trekvit panel, malt mdf-panel, malte plater, malte overflater på underlag av slette strier, og tapetserte overflater I himlinga i kjøkkenet er det dekorbjelkar.

Formpressa dører, malte og trekvite trefyllingsdører, og dører med finerte overflater.

Trapp mellom 1. etasje og kjellaren i treverk med beleggmatter i trinna.

Trapp mellom 1. og 2. etasje i malt treverk med klikkvilnyl i trinna, og belysning.

Trapp mellom 2. etasje og loftet i malt treverk med klikkvilnyl i trinna.

Skyvedørsgarderobe i gangen i 1. etasje.

Skyvedørsgarderobe i soverommet i 1. etasje.

Innebygd hylleinnreiing i eine soverommet i 2. etasje.

Innebygde skuffer, hylleinnreiing og seng i eine soverommet i loftet.

Eldre kjøkkeninnreiing i gangen i loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på golvet, varmekablar i golvet, veggvarmer, baderomsplater, himling med malt mdf-panel, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, høgskap, veggmontert skap med speil og belysning, og dusjkabinett.

Bad i 2. etasje med flislagt golv med varmekablar, veggvarmer, flislagte overflater og ein mindre del med trekvit panel, himling med folierte plater og ein mindre del med trekvit panel, klosett, baderomsinnreiing med servantplate, og dusjnische med veggmontert dusj og dusjdør.

Vaskerom i kjellaren med golv av betong med malt overflate, veggvarmer med malte profilerte mdf-plater, himling med malt mdf-panel, vaskeromsinnreiing med kvite slette frontar, laminatbenkeplate, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med profilerte eikefrontar, oppvaskkum, laminatbenkeplate, integrert induksjonstopp, steikeovn, og frittstående oppvaskmaskin.

Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

Ventilator i kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftet med laminatgolv, veggvarmer med malte plater, himling med malte plater, klosett, servant og veggmontert speil. Oppvarming via veggmontert panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

To skorsteinar av teglstein, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.

Elementpeis med peisinnstov. Stova.

Varmekablar i golvet i entrèen.

Varmefolie i golvet i trimrommet.

Luft til luft varmepumpe er installert i stova og i gangen i 2. etasje. Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret.

Sanitæranelgg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.

Varmtvastank er installert i vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med skjult og open installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Belysning er delvis med downlights.

Fiber er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	281 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er framlagt teikningar for del av bustaden, men ikkje for alle plan.

Det er utført enkelte endringer i rominndeling i høve til framlagte teikningar.

Innvendig takhøgde i kjellaren er målt frå 2,12 meter til 2,22 meter.

Innvendig takhøgde i 1. etasje er målt til 2,59 meter.

Innvendig takhøgde i horisontal del av himlinga i 2. etasje er målt til 2,5 meter.

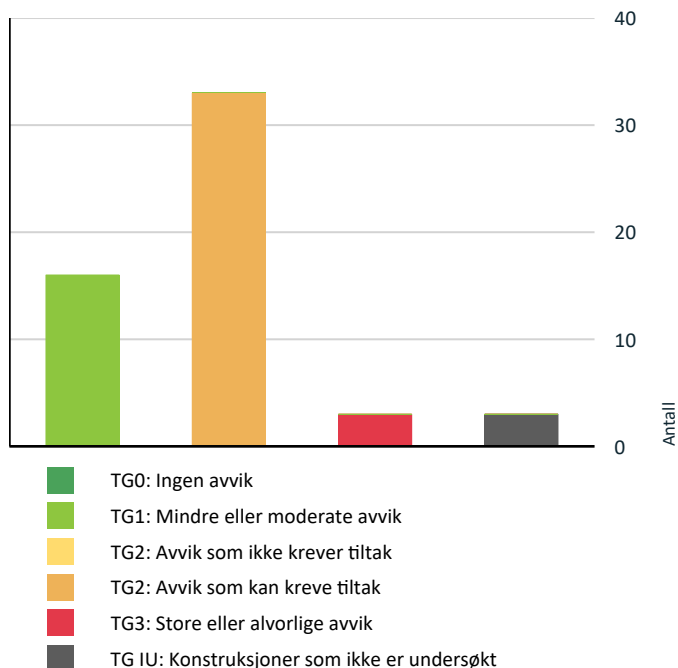
Innvendig takhøgde i horisontal del av himlinga i loftet er målt til 2,27 meter.

Etter dagens byggtekniske forskrift skal rom for varig opphold ha innvendig takhøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphold skal ha innvendig takhøgde på minimum 2,2 meter. (Målt frå golv mot grunn/undergolv)

Loftsplanet har ikkje godkjent alternativ rømningsvegn.

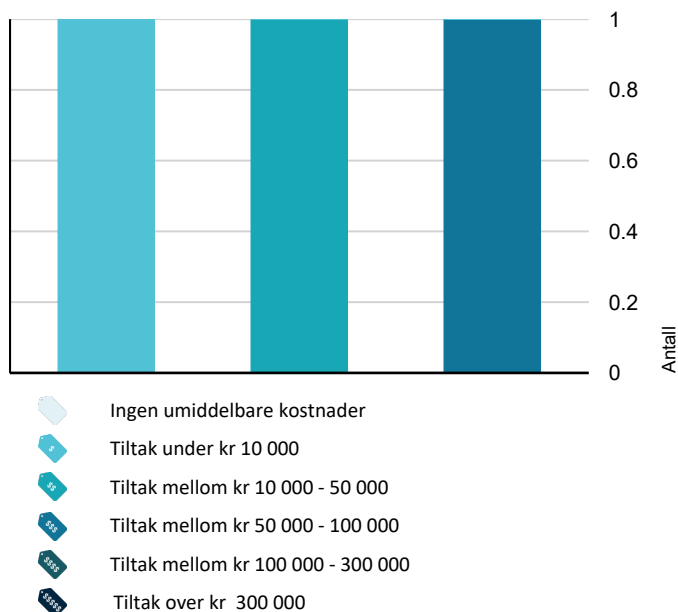
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av bustaden, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og Ambita/Eiendomsverdi. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Innvendig takhøgde er målt i enkelte rom, noko differanse kan difor forekomme. Arealavvik kan forekomme som følge av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkkleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, eller avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Under synfaringa var det mykje inventar i bustaden, og det kan difor forekomme avvik som ikkje er registrert. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [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 > Varmepumpe - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring 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](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold/carport [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av skifer.
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivået og med drone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid før omlegging av skiferen må kunne påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Framtidig omlegging av skiferen må kunne påreknast med omsyn til alder.

Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av lakkert aluminium og metall av varierende alder. Del er skifta i seinare tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og taknedløp er av varierende alder, og del av utstyret har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov, behov for framtidig utskifting av del av utstyret kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid.

Snøfanger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje snøfangerar på taket, men det var ikkje krav til snøfangerar på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av snøfangerar er anbefalt for å hindre at snø og is rasa ned frå taket.

Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Ytterveggane er etterisolert med blåseisolasjon, men det er ikkje kjennskap til årstal for etterisolering.
Utvendig kledning er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning har redusert ventilering, auka vedlikehaldsbehov må difor kunne påreknast.
Del av utvendig kledning har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med overflatebehandling, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltakform med takopplett, blindloft og innreidd loft, oppbygd av plassbygd trekonstruksjon.
Undertak av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I himlinga i loftet er det registrert område med deformasjon som følgje av eldre lekkasje, men det vart ikkje registrert fukt under synfaringa.
Takkanstruksjonen er i stor grad lukka, og er difor i liten grad kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til eldre lekkasje er det anbefalt med utvida kontroll av konstruksjonen for å utelukke/kartlegge eventuelle følgjeskader.
Med omsyn til alder og begrensa mulegheit for kontroll av konstruksjonen er det anbefalt med utvida kontroll av takkonstruksjonen.

Vinduer

Tilstandsrapport

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.
Takvindu i loftet i trekarm med 2-lags glas, og utvendig med beslag.

Vindua er frå 1979, 1994, 2006, 2019, og eldre vindu med glas frå 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av vindua har oppnådd tilnærma forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for vindu med 2-lags glas.

Del av vindua har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for vindu med 2-lags glas.

Det er registrert vindu som tar i karmen.

Del av vindua har behov for utvendig vedlikehald med overflatebehandling.

Eine vinduet i loftet er fuktskada, men det er opplyst frå eigaren at vinduet vil bli skifta før sal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av vindu som tar i karmen må påreknast.

Vedlikehald med overflatebehandling, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

TG 1 Dører

Inngangsdør i 1. etasje med malte overflater med 2-lags glas og kodelås, frå 2016.

Inngangsdør i kjellaren med malte overflater og 2-lags glas, frå 2010.

TG 2 Dører - 2

Tofløya altandør i stova i malt treverk med 2-lags glas, frå 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandøra har med omsyn til alder oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid for dører med 2-lags glas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova og uteområdet er det tilkomst til terrasse med dekke av terrassebord i kompositt, og pvc-rekkverk, ca. 18m². Terrassen ligg delvis over eldre terrasse med betongkonstruksjon, og er delvis oppført i trekonstruksjon på fundament av betong. Veggmontert markise med elektrisk drift. Trapp mellom terrassen og uteområdet i betong med pvc-rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høgde på ca. 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høgde på minimum 100 cm for nybygg. Rekkverkshøgde på 90 cm var innafor forskriftskravet på oppføringstidspunktet, og det er ikkje krav til utbetring av rekkverkshøgde.

Det er enkelte sprekker i eldre terrasse oppført i betongkonstruksjon.

Del av skruene til terrasseborda er rusta.

Eine sida i trappa er uten handløpar. Etter dagens forskrift er det krav til handløpar på begge sider i trappa.

Det er opning på over 10 cm mellom trappetrinna og rekkverket. Etter dagens forskrift skal det ikkje vere opning på over 10 cm med omsyn til barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av sprekker i betongen er anbefalt.

Utskiftning av rusta skruer må kunne påreknast.

Utbetring av avvik som omhandlar sikkerheit er anbefalt, og må vurderast av eventuell kjøpar.

Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngangspartiet i 1. etasje i betong med skiferbelagte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eine sida i trappa er uten handløpar. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar på begge sidene i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av handløpar er anbefalt for å hindre fallulykker.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper - 2

Betongtrapp til inngangspartiet i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje handløparar i trappa, etter dagens forskrift skal det vere handløpar på begge sider i trappeløpet.

Det er ikkje rekkverk rundt trappeopninga.

Trappa har elles naturleg slitasje i høve til alderen.

TG3 er sett med omsyn til manglande rekkverk rundt trappeopninga.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av handløpar er anbefalt for å hindre fallulykker.

Montering av rekkverk er anbefalt for å hindre fallulykker.

Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Kostnadsestimatet gjeld montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

Golv med laminat, klikkvilnyl, belegg og fliser.

Veggar med malte profilerte mdf-plater, malte overflater på underlag av slette strier, tapetserte overflater, malt panel og beisa panel.

Himlingar med malt og trekvit panel, malt mdf-panel, malte plater, malte overflater på underlag av slette strier, og tapetserte overflater. I himlinga i kjøkkenet er det dekorbjelkar.

Innvendige overflater er av varierende alder, og har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong, og betong med tilfarargolv.
Etasjeskille 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.

I 1. etasje er det målt høydeforskjell i golvet på 15 mm over ein avstand på 2 meter.

I 2. etasje er det målt høydeforskjell i golvet på 18 mm over ein avstand på 2 meter.

I loftet er det målt høydeforskjell i golvet på 18 mm over ein avstand på 2 meter.

Det er registrert symptom på mott i etasjeskille mellom kjellaren og 1. etasje, men det er ikkje kjennskap til at det skal vere aktiv mott i konstruksjonen per i dag. Det er opplyst frå eigaren at bjelkane blei behandla med WoodTox insektsmiddel i 2024, og at det er ukjent om det var aktiv mott i konstruksjonen når tiltaket blei utført.

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.

Med omsyn til symptom på mott må ein følgje med på konstruksjonen over tid, og utføre tiltak ved registrering av aktiv mott.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt radonmåling, og bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen. Normal utføring for byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling er anbefalt for å utelukke/kartlegge eventuelle behov for tiltak.

Pipe og ildsted

To skorsteinar av teglstein, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.

Elementpeis med peisinnstatts i stova.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss/mindre sprekker i murpussa overflate på skorsteinen, utvida kontroll er difor anbefalt.

Eine skorsteinen er ikkje i bruk per i dag, og må truleg rehabiliterast før eventuell framtidig bruk.

Det er mindre sprekk i murpussa overflate på peisen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvida kontroll av skorsteinen er anbefalt.

Utvida kontroll og eventuell rehabilitering ved framtidig bruk av skorsteinen som ikkje er i bruk per i dag.

Overflatebehandling må kunne påreknast med omsyn til mindre sprekk i murpussa overflate på peisen.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Golv mot grunn av betong, og betong med tilfarargolv.
Grunnmur/ytterveggar mot terrenget av sparesteinsbetong, delvis med isolert utforing av trekonstruksjon.

F-Tech avfuktar er installert. Avfuktaren blåse inn tørr luft mellom grunnmuren og innvendig utforing, og skal trekke ut eventuell fukt.

Det er foretatt holtaking og fuktmåling i trimmrommet. Ved fuktmåling vart det registrert 13,6 vektprosent i treverket i innvendig utforing. 13,6 vektprosent i treverk ligg innafor akseptable fuktverdiar for treverk. Innvendig utforing av grunnmurar under terrenget er generelt å rekne som risikokonstruksjon med omsyn til eventuell fukttransport i konstruksjonen. Ved holtaking er det berre ein liten del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere fukt i andre område.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforing av grunnmurar i eldre bygningar er generelt å rekne som risikokonstruksjonar med omsyn til eventuell fukttransport i konstruksjonen.

Tilfarargolv mot grunn er generelt å rekne som risikokonstruksjon med omsyn til eventuell fukttransport i konstruksjonen.

I tilfarargolvet er det målt 16,2 vektprosent i treverket. 16,2 vektprosent ligg rett i overkant av akseptabelt fuktnivå for treverk. Det er registrert område på grunnmuren med avflassing av maling, noko som er symptom på fukttransport i konstruksjonen.

Innreiing av kjellaren er ikkje ferdigstilt.

Drenering og utvendig fuksikring er skildra under punkter "Drenering"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til at innreiing av eldre kjellarar generelt er å rekne som risikokonstruksjon er det anbefalt med utvida kontroll av kjellaren. Ein må vidare følgje med på kjellaren over tid, og eventuelt utføre tiltak etter behov.



Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og kjellaren i treverk med beleggmatter i trinna.
Trapp mellom 1. og 2. etasje i malt treverk med klikkvinyll i trinna, og belysning.
Trapp mellom 2. etasje og loftet i malt treverk med klikkvinyll i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I trappa mellom 2. etasje og loftet er det område med låg frihøgde. Eine sida i trappa mellom 1. etasje og kjellaren er uten handløpar. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar på begge sidene i trappeløpet. Rekkverket i trappa mellom 1. etasje og kjellaren oppfyller ikkje dagens krav til høgde, og det er ein del knirk i trappa. Elles naturleg elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetaling av avvik som omhandlar sikkerheit er anbefalt. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Innvendige dører

Formpressa dører, malte og trekvite trefyllingsdører, og dører med finerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

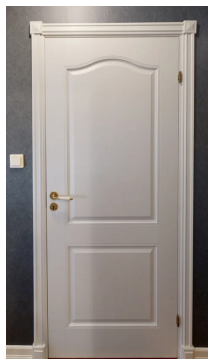
Enkelte dører tar i karmen/terskelen, justering må påreknast. Dørene er av varierende alder, og har naturleg elde og brukslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av enkelte dører må påreknast. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Garderober/innredninger

Skyvedørsgarderobe i gangen i 1. etasje.
Skyvedørsgarderobe i soverommet i 1. etasje.
Innebygd hylleinnreiing i eine soverommet i 2. etasje.
Innebygde skuffer, hylleinnreiing og seng i eine soverommet i loftet.
Eldre kjøkkeninnreiing i gangen i loftet.

Kjøkkeninnreiinga i loftet blir ikkje lenger nytta som kjøkken, og er difor ikkje vurdert som kjøkken i tilstandsrapporten.
Garderobar og innreiingar er av varierende alder, og har naturleg eldre og brukslitasje i høve til alderen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjellaren av eldre standard, med modernisering i ettertid.
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar med malte profilerte mdf-plater og himling med malt mdf-panel.
Laminatplate på veggflata bak skyllekaret.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Golv av betong med malt overflate.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golvet.
Golv av betong med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluken har oppnådd meir enn halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder. Anbefalte brukstid for plastsluk er normalt rundt 50 år.
Golv og overgang golv/vegg oppfyller ikkje dagens krav til våtrom med omsyn til tettesjikt.

TG3 er sett med omsyn til at vaskerommet ikkje oppfyller dagens krav til våtrom med omsyn til tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg må påreknast.
Ved eventuell bruk før etablering av tettesjikt må avviket takast bruksmessig omsyn til.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnreiing med kvite slette frontar, laminatbenkeplate, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via veggventil og opningsvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av elektrisk ventilvifte/mekanisk avtrekk er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje frå 1994, med modernisering og oppgradering i seinare tid.
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater og himling med malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje fuga mellom sokkelprofilen og baderomsplatene, ved eventuell fjerning av av dusjkabinettet må ein fuge mellom sokkelprofilen og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge mellom sokkelprofilen og baderomsplatene ved eventuell fjerning av dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Golv med vinylbelegg og varmekablar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Forventa brukstid for varmekablar er normalt rundt 50 år.

Grunna begrensa tilkomst til sluken pga. dusjkabinettet er det ikkje utført måling av fall til sluk under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av fall til sluk er anbefalt. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golvet under dusjkabinettet.

Tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluken har oppnådd meir enn halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder. Anbefalte brukstid for plastsluk er normalt rundt 50 år. Sluken er ikkje kontrollert tilstrekkeleg grunna begrensa tilkomst til sluken pga. dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av sluken er anbefalt grunna begrensa tilkomst til sluken under synfaringa.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, høgskap, veggmontert skap med speil og belysning, og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via veggventil og opningsvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av elektrisk ventilvifte/mekanisk avtrekk er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Dusjona vender mot yttervegg)

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje frå 1997.

Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggar med flislagte overflater og mindre del med trekvit panel. Himling med folierte plater og mindre del med trekvit panel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Forventa brukstid for varmekablar er normalt rundt 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med synleg slukmansjett under klemringen. Membran/tettesjikt av smøremembran med ukjent utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd minste forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for smøremembran, framtidig oppgradering av våtrommet må difor kunne påreknast. Minste forventa brukstid for smøremembran er rundt 25 år. Klosettet er skrudd i golvet, golvklosett bør festast med lim for å unngå brudd i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt. På eldre bad er det generelt anbefalt å nytte tett dusjkabinett med avløp direkte til sluken.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Klosett, baderomsinnreiing med servantplate, og dusjnise med veggmontert dusj og dusjdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdøra har tett sokkel mot golvet, vassøl og eventuelt lekkasjevatt utanfor dusjsone har difor ikkje avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å erstatte dusjdøra med dusjkabinett, eventuelt etablere spalte i sokkel mot golvet slik at vassøl og eventuelt lekkasjevatt utanfor dusjsone har avrenning til sluken.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via veggventil og opningsvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av elektrisk ventilvifte/mekanisk avtrekk er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt grunna begrensa tilkomst til tilliggande konstruksjon til dusjsone.

Det er tilkomst for å utføre fuktmåling i kottet bak badet, men fuktmåling frå kottet bak badet er ikkje utført grunna fare for å skade rørinstallasjonane i kottet.

Kontroll av tilliggande konstruksjonar må utførast i forbindelse med framtidig oppgradering av badet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med profilerte eikefrontar, oppvaskkum, laminatbenkeplate, integrert induksjonstopp, steikeovn, og frittstående oppvaskmaskin.

Flislagt veggflate mellom benkeplate og overskapa.

Kjøkkenet har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

SPECIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftet med laminatgolv, vegg med malte plater, himling med malte plater, klosett, servant og veggmontert speil. Oppvarming via veggmontert panelovn.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via veggventil og takvindu.

Vurdering av avvik:

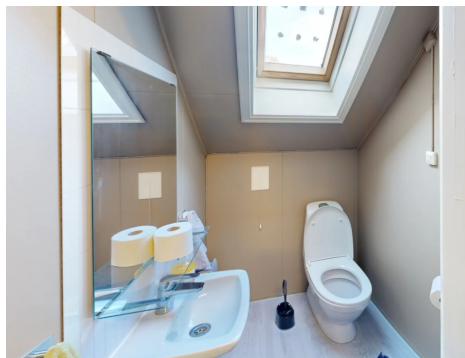
- Det er avvik:

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av mekanisk avtrekk/elektrisk ventilvifte er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av toalettrommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system med fordelingskap i kjellaren, og drenering til avløp i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen mellom dreneringsrøret og avløpet er ikkje kontrollert grunna lagra ved i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av overgang mellom dreneringsrøret og avløpet er anbefalt.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige avløpsrør har oppnådd rundt halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder.

Luftinga for avløpsanlegget er lagt til kott i loftet, men skal etter dagens forskrift leggest ut over taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre anlegg må det påreknast at det kan oppstå skadar som følgje av elde og slitasje.

Ved oppgradering av våtrom er det generelt anbefalt med utskifting av innvendige avløpsrør, eller utvida kontroll av røra.

Ein må følgje med på vakumventilen over tid, og utføre tiltak ved behov.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Ved oppgradering av bustaden er det anbefalt å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig hagekran.



! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvasstank er installert i vaskerommet.
Tanken er antatt på rundt 285 liter.

Grunna begrensa tilkomst er ikkje merkinga på tanken kontrollert.

TG 1 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe er installert i stova.
Varmepumpa vart installert rundt 2021.



TG 2 Varmepumpe - 2

Luft til luft varmpumpe er installert i gangen i 2. etasje.
Varmepumpa vart installert rundt 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpa har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for luft til luft varmpumper. Luft til luft varmpumper har normalt ei forventa brukstid på 12-15 år med normalt vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald og service etter behov.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med skjult og open installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Varmekablar i golvet i entréen.
Varmefolie i golvet i trimrommet.
Belysning er delvis med downlights.
Fiber er installert.

Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten. TG1 er sett basert på framlagt kontroll av elektrisk anlegg, utført av DLE 18.02.2025. Utført kontroll er ein stikkprøvekontroll, og er ingen garanti for at det ikkje kan vere feil og manglar på anlegget. Utvida kontroll av elektrisk anlegg er generelt anbefalt.

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



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslarar og brannslukningsapparat.

Under synfaringa var enkelte røykvarslarar tatt ned i forbindelse med utskifting av batteri, men det er opplyst at røykvarslarane vil bli sett opp igjen før sal.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst at det vart drenert rundt bustaden i 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringssystem ligg skjult, og er difor ikkje kontrollert. Med omsyn til alder og forventa brukstid for dreneringssystem har dreneringa oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid. Dreneringssystem har normalt ei forventa brukstid på alt i frå 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til alder og forventa brukstid for dreneringssystem må ein overvåke konstruksjonen for symptom på svikt i dreneringa. Behov for framtidig redrenering/utvendig fuktsikring kan ikkje utelukkast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsbetong med malte overflater utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av muren har noko ujamn overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av del av muren må kunne påreknast.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurar på tomte av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av murane er ikkje sikra med gjerde, rekkverk, eller anna forsvarleg anordning, men burde vore sikra med omsyn til høgde på over 50 cm og hardt underlag.

Del av uteområdet bør sikrast med høgare rekkvekr for å hindre fallulykker.

TG3 er sett med omsyn til at del av murane ikkje er sikra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre mur med gjerde, rekkverk, eller anna forsvarleg anordning som for eksempel beplantning for å hindre fallulykker.

Kostnadsestimatet gjeld sikring av del av mur som ikkje er sikra med gjerde, rekkverk, eller anna forsvarleg anordning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Normalt flott opparbeidd tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omsynssone: Potensielt snøskredfare.

TG2 er sett med omsyn til at tomte ligg innafors omsynssona som er registrert i NVE sine temakart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få TGO/1 må det utførast nærmare undersøkelse av området, leggast fram dokumentasjon på undersøkelse av området.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledningar

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG2 basert på antatt alder, materiale og anbefalte brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til, eller opplyst om avvik som krev utbetring per i dag.

TG 2 Andre tomteforhold/carport

Tilstandsrapport

Carport med asfalter dekke, og parkeringsplass for to bilar.

Carporten har glastak, og er oppført på fundament av betong.
Konstruksjonen er oppført i stål-, aluminium- og trekonstruksjon.
Konstruksjonen er forankra med stålwire- og kjetting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av carporten har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med overflatebehandling, og elles utføre normal vedlikehald etter behov.



Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eigaren.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående utebod på ca. 4m².

Grunnmur og fundament av betong.

Golv av betong.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med pulttakform oppbygd av trekonstruksjon med takteking av pappshingel og undertak av panel.

Inngangsdør med malte overflater.

Elektrisk anlegg er installert.

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

281 m²/281 m²

Enebolig: Trimrom, Vaskerom, 4 Gang, 7 Bod, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 7 Soverom, Entré, Walk-in closet, Toalettrom

Andre bygg: Utebod

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom i blindgate i Høyanger, med sentral plassering med kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskule vidaregående skule, butikkar og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet. Eigedommen er utbygd med ein einebustad, frittstående utebod, og open carport med parkeringsplass for to bilar. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1936, og er modernisert og oppgradert i ulike tidsperiodar. Bustaden har elles hatt normalt vedlikehald. Eigedommen ligg på sørvestvendt tomt med flott utsyn til fjorden og nærliggande område. Tomta er flott opparbeidd med tunplass og uteområde med belegningsstein, carport med asfaltert dekke, støttemurar i naturstein, og hage med grøntareal og hekkbeplantning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Per Sivlesgate 7 ,6993 HØYANGER 121 m ² 1943 3 sov	15-06-2023	2 990 000	2 650 000		2 650 000	21 901
2 Fossøyrgata 15 ,6993 HØYANGER 147 m ² 1961 4 sov	02-05-2023	2 300 000	2 200 000		2 200 000	14 966
3 Olav Sandes gate 3 ,6993 HØYANGER 133 m ² 1929 5 sov	21-11-2024	2 150 000	1 950 000		1 950 000	14 662
4 Tingsurdgata 15 ,6993 HØYANGER 140 m ² 1966 3 sov	01-12-2021	1 900 000	1 950 000		1 950 000	13 929
5 Tingsurdgata 6 ,6993 HØYANGER 280 m ² 1930 4 sov	21-10-2024	2 700 000	3 000 000		3 000 000	10 714

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 330 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

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

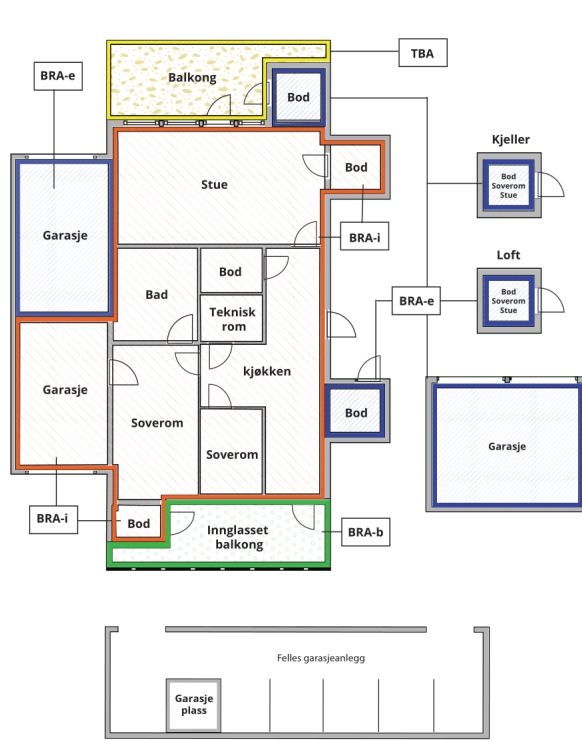
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	81			81	
1. Etasje	94			94	18
2. Etasje	73			73	
Loft	33			33	
SUM	281				18
SUM BRA	281				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trimrom, Vaskerom, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Gang, Entré, Bod		
2. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Walk-in closet, Bod, Bod 2		
Loft	Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang		

Kommentar

Oppgitt opent areal (TBA) er ca. areal og gjeld terrassen med tilkomst frå stova i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er framlagt teikningar for del av bustaden, men ikkje for alle plan. Det er utført enkelte endringer i rominndeling i høve til framlagte teikningar.

Innvendig takhøgde i kjellaren er målt frå 2,12 meter til 2,22 meter.

Innvendig takhøgde i 1. etasje er målt til 2,59 meter.

Innvendig takhøgde i horisontal del av himlinga i 2. etasje er målt til 2,5 meter.

Innvendig takhøgde i horisontal del av himlinga i loftet er målt til 2,27 meter.

Etter dagens byggt tekniske forskrift skal rom for varig opphold ha innvendig takhøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphold skal ha innvendig takhøgde på minimum 2,2 meter. (Målt frå golv mot grunn/undergolvl)

Loftsplanet har ikkje godkjent alternativ rømningsveg.

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	225	56
Utebod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2025	Ole André Roska	Takstingeniør
	Henning Valsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	63	107		0	523.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fr Nansensgate 5

Hjemmelshaver

Valsvik Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadeigedom i blindgate i Høyanger, med sentral plassering med kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskule videregående skule, butikkar og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet.

Adkomstvei

Tilkomst frå offentlig veg.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkledning.

Regulering

I kommuneplanen sin arealdel er området avsett til bustadbebyggelse, med arealbrukstatus noverande.

Link til kommuneplanen sin arealdel:

<https://www.arealplaner.no/4638/arealplaner/145>

Om tomten

Eigedommen ligg på sørvestvendt tomt med flott utsyn til fjorden og nærliggande område.

Tomta er flott opparbeidd med tunplass og uteområde med belegningsstein, carport med asfaltert dekke, støttemurar i naturstein, og hage med grøntareal og hekkbeplantning.

I følgje registrerte grenser i kommunekart.com står del av uteboda utanfor tomtegrensa. Grensene er ikkje nærmare kontrollert.

Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka for eventuelle heftelsar/tinglyste rettar og andre opplysningar om eigedommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	16.03.2025	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	16.03.2025	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
NVE	16.03.2025	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	16.03.2025	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	16.03.2025	Grunnboksinformasjon frå statens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	16.03.2025	Kontroll av framlagte teikningar.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	16.03.2025	Omvisning/opplysningar om bustaden og eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	16.03.2025	Gjennomgang av framlagt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	09.03.2025	Gjennomgang av egenerklæringskjema.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 insiden 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 slitasjegrad:** 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 ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/IA1961>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
63	107				
Adresse			Byggeår		
FR. NAVSENS G 7 5			1936		
Postnr.			Når kjøpte du boligen		
6993			1993		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		
				<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

FRIEDRICH GRIANNE

Type villa/husforsikring
 Standard
 Utvidet
 Polise-/avtale 273087

Er det dødsbo?
 Ja
 Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	VALSVIK	Fornavn	HENNING
Ny adresse	STREBØGATA 4	E-post	henning.valsvik@gmail.com
Postnr.	6993	Tel. priv.	
	Sted HOYANGØR	Mobil	90831156

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.		Tel. priv.	
	Sted	Mobil	

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Skiftet beslag og takrenner på sørside

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildested, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Når vi kjøpte huset så hadde det vært fukt innsig

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Per A dren grav rundt huset (grunnmur) for
å legge ned luktplate.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Varmepumpe 1 og 2 eeg. Luft tørker i kjeller.
innstallert Lufttørker system fra F-TECH AS i kjeller.

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

EL-kontroll 17/12 2025 Stevns / Branda

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ikke aktuelt

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
[rom til varig opphold] av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleidedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

OD, Bygg -

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Høyanger 9/3 25

Sign. selger 1

Hanning Vaksen

Sign. selger 2