

Tilstandsrapport



Enebolig



Fossebakken 54, 6774 NORDFJORDEID



STAD kommune



gnr. 57, bnr. 38

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 21134-1385

Referansenummer: JC1566

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøyl



 **NTC**

NORDFJORD TAKST & CONSULTING

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.

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringsskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegoval.org



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

christian@nordfjordtakst.no

478 58 562



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 • 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig oppført i 2008. Boligen ligger i byggefelt i Fossebakken, Hjelle i Stad kommune

Boligen ligger vestvendt på opparbeidet eiet tomt. Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø. Det må derfor påpekes et generelt avvik i forhold til dagens krav. Boligen har gjennomgående normal elde og slitasje med tanke på alder, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

De avvik fra normaltstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal elde/slitasje og noe manglende vedlikehold. Det er satt kostnadsestimat på alle tilstandsgrad 3 og enkelte tilstandsgrad 2. Kostnadsestimatet er en skjønnmessig sum satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen. Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedringsmetode og materialvalg.

Det bemerkes at tilleggsbygninger ikke er tilstandsvurdert, det er ikke beskrevet avvik og tiltak. Tilleggsbygg er kun enkelt besiktiget og enkelt beskrevet.

Bilder av avvik i rapporten er generelt lagt inn som eksempel på enkelte beskrevne avvik, det kan være ytterlige avvik som er beskrevet som det ikke er lagt inn bilder av i rapporten.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte bygningsdeler. Rapporten må gjennomleses i sin helhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	3 400 000

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Garasje

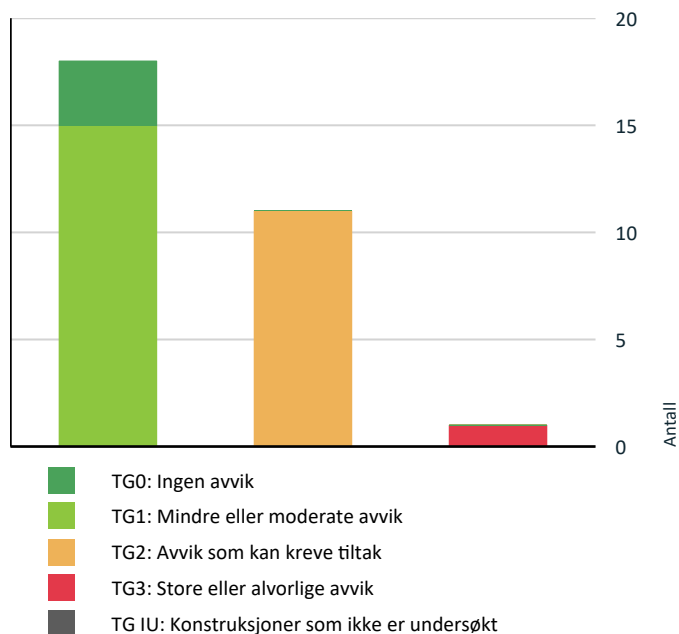
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

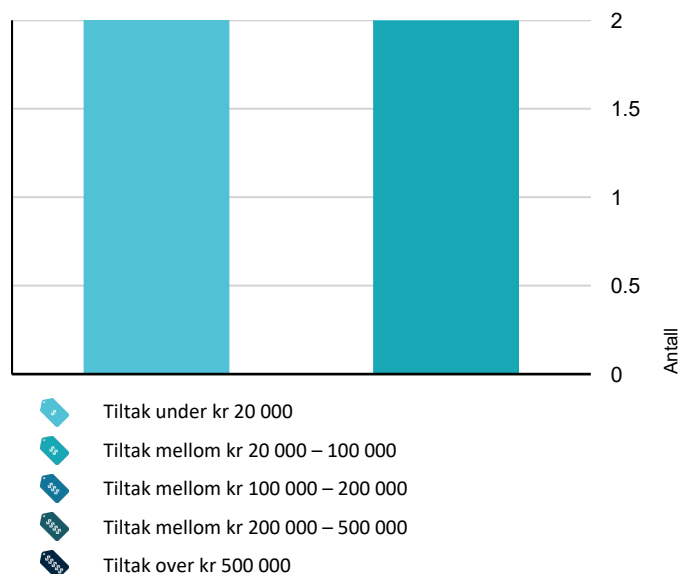
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er avvik:

- Det er registrert flere sprukne fliser i dusjsone, noe som antas å skyldes demontering av tidligere dusjvegger og garnityr. Flere fliser har skruer hull som ikke er tett, eller kun tett med silikon. Skruer hull medfører brudd på membranen i våtsone, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG3 er satt da det er flere sprukne fliser. Fliser må eventuelt skiftes for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bygningen er oppført i 2008, og TEK97 gjaldt som teknisk forskrift. Forskriften stiller generelle krav til personsikkerhet og sikring mot nedfall fra tak, men inneholder ikke eksplisitt krav om snøfangere for tak med ru taktekkning og takvinkel under ca. 27°. På slike tak vil snøen normalt ha begrenset glidning. Manglende snøfangere over inngangsparti og terrasse vurderes derfor ikke som et direkte brudd på forskriftskravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, men som fravær av et mulig sikkerhetstiltak på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist enkelte områder med åpninger i musebånd, se hjørnebord. Kledningen ligger stedvis tett på terreng ved innkjørsel, se bilde.

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

Det er avvik:

Det er registrert spor etter muselort ved pipen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Beslagsløsningen med vannbrettet vil føre til økte vedlikeholdsintervaller.

Utvendig omramming ligger tett på vannbrettbeslaget, noe som fører til oppsprukket trevirke. Se bilde.

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

Det er avvik:

Det er hakk i flis i gangen, se bilde.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist andre avvik:

- Sprekk i stein i ildsted, se bilde.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Det er sår/hakk i dørbildet til døren til badet.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er registrert bom/hulld under enkelte fliser ved inngangsdør til badet og ved dusjhjørnet.

- Stedvis riss/sprekker i flisfuger, spesielt i deler av flisfuger i dusjsonen.

- Det er påvist ujevnheter i enkelte fliser.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sprekk i fliser og gjennomgående skruehull svekker overflatesjiktets funksjon som vanntett sjikt. Selv om det er benyttet silikon for å tette hullene, gir dette ingen varig eller sikker løsning. Silikon har begrenset vedheft mot fuktige underlag og brytes gradvis ned av såpe, rengjøringsmidler og temperatursvingninger. Ettersom membranens utførelse er ukjent og skadene befinner seg i våtsone, vurderes risiko for fuktskade som forhøyet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2008

Anvendelse

Benyttet som helårsbolig

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt kjøkken og hvitevarer. El arbeid - Megaohm (Faktura) Rørlegger - Nesbakk rør. (Faktura)
------	---------------	--

Alle innvendige overflater er fornyet. Nytt laminatgulv i stove, Alle andre overflater i stove er malt - minimum 2 strøk. Lister er skiftet. Nye fliser lagt i gang. Nye tepper lagt på soverom. Alt arbeid utført i 2025. Nesbakk Rør AS har lagt opp nytt rørsystem inkl. Aqualarm kjøkken/oppvaskemaskin og opplegg for utekran fra kjøkken.

2023	Modernisering	Skiftet baderomsinnredning inkl servant og tappekran. Ny dusjvegg med blandebatteri/dusjgarnitur. Ny VV bereder, stikkonakt.
------	---------------	---

	Vedlikehold	Takstein er vasker og påført 1 strøk med TAKSITT takmaling. Alle utvendige overflater er vasker og påført maling med 2 strøk. Terrasse mot vest har fått nye terrassebord og det er satt opp forsterkning av fundament for terrassen.
--	-------------	---

Alle opplysninger er gitt av eier.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner i sortlakkert metall.

Sink- og blybeslag rundt pipehatt. Pipehatt av lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bygningen er oppført i 2008, og TEK97 gjaldt som teknisk forskrift. Forskriften stiller generelle krav til personsikkerhet og sikring mot nedfall fra tak, men inneholder ikke eksplisitt krav om snøfangere for tak med ru takteking og takvinkel under ca. 27°. På slike tak vil snøen normalt ha begrenset glidning. Manglende snøfangere over inngangsparti og terrasse vurderes derfor ikke som et direkte brudd på forskriftskravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, men som fravær av et mulig sikkerhetstiltak på utsatte områder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ved store snømengder og skiftende temperaturer kan det likevel forekomme snø- og isras også fra tak med ru takstein og lav takvinkel. Dette medfører risiko for personskade for personer som oppholder seg rett under takfallet, samt risiko for skade på takrenner, terrasse og fasade.

Eier bør være oppmerksom på dette og sørge for forsvarlig snørydding og eventuelt midlertidig avsperring ved spesielle værforhold. Montering av snøfangere eller andre lokale sikringstiltak over inngangsparti og terrasse vil være et forbedringstiltak som reduserer risikoen, men anses ikke som påkrevd for å oppfylle kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfanger ved inngangsparti



Manglende snøfangere ved terrasse.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er opplyst av eier at utvendig bordkledning og overflater er malt i år 2025.

Veggkonstruksjonen er utvendig inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist enkelte områder med åpninger i musebånd, se hjørnebord. Kledningen ligger stedvis tett på terreng ved innkjørsel, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å tette åpninger i musebånd, spesielt ved hjørnebord, for å hindre inntrenging av skadedyr.

Det bør også etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng ved innkjørsel for å redusere risiko for fuktopptrekk og råteskader på kledningen.



Bordkledning ligger tett på terreng



Stikkprøver viser åpninger i musebånd på hjørne

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er inspisert fra loftet, med tilkomst via luke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert spor etter muselort ved pipen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å komme inn i takkonstruksjonen, samt fjerne eksisterende spor etter mus.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lukt, skade på isolasjon og elektriske installasjoner, samt økt risiko for helseskadelige forhold.



Spor etter muselort på loft.



Oversikt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Beslagsløsningen med vannbrettet vil føre til økte vedlikeholdsintervaller.

Utvendig omramming ligger tett på vannbrettbeslaget, noe som fører til oppsprukket trevirke. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrettbeslag for å hindre fuktopptrekk og oppsprekking av trevirke.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for råteskader og hyppigere vedlikeholdsbehov.



Omramming på vindu ligger tett på vannbrett beslag

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med to lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattning på mark. Trekonstruksjon.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, vegg-til-vegg-teppe og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Innvendige overflater er av varierende alder. Overflater som gulv og vegger i stue/kjøkken og soverom er fornyet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk i flis i gangen, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hakket i flisen for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for at flisen sprekker eller løsner over tid.

Normalt sett er det ved overtakelse av brukt eiendom umøblert, og det vil da ofte tydeligere fremkomme slitasje, krymp, riss, sprekker, spikerhull, fargeforskjeller og mulige misfarginger.

Kjøper må legge til grunn at boligen er brukt, og at overflater ikke er nye.



Hakk i flis gang

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate mot grunn. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue, kjøkken, gang og soverom i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

Alle målinger er foretatt som stikkprøver i de ulike rom, mindre avvik kan forekomme.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da det verken er utført radonmålinger eller installert radonsperre i bygget.

Manglende tiltak mot radon kan medføre økt helserisiko, spesielt dersom det viser seg å være forhøyede radonnivåer i boligen.

Kostnadsestimat gjelder eventuell radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Sotluke på pipen i stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
 - Sprekk i stein i ildsted, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekk i steinen i ildstedet for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader eller redusert funksjon. Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke bør monteres for å redusere risiko for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke



Ildsted i stue



Sprekk i stein innvending i ildstedet

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedører til soverom og stue fra gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sår/hakk i dørbladet til døren til badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sår og hakk i dørbladet til badet bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skader.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Oversikt bad



ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

- Det er registrert flere sprukne fliser i dusjsonen, noe som antas å skyldes demontering av tidligere dusjvegger og garnityr.

Flere fliser har skruehull som ikke er tettet, eller kun tettet med silikon. Skruehull medfører brudd på membranen i våtsonen, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG3 er satt da det er flere sprukne fliser. Fliser må eventuelt skiftes for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukne fliser og åpne skruehull bør utbedres for å hindre vanninntrenging bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det anbefales å engasjere fagperson for vurdering og utbedring, da feil utførelse kan medføre ytterligere skade og økte kostnader.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av enkeltfliser, men dette forutsetter at eksisterende fliser finnes på markedet. Ved utskifting av flere fliser vil det kunne påløpe økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprukket flis i dusjsonen



Riss i flisfuger



Sprukket flis i dusjsonen



Sprukket flis og skruenhull i vegg i våtsonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 35 mm.

Rommet har to sluker: én ved varmtvannsbereder ved inngangsdør til badet, og én i dusjhjørnet.

Det er målt fall fra dør til topp sluk ved varmtvannsbereder på ca. 20 mm.

Det er målt fall fra dør til flis ved slukrist i dusjsonen på ca. 35 mm.

Det er varierende fall i øvrige deler av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert bom/hulldyd under enkelte fliser ved inngangsdør til badet og ved dusjhjørnet.
- Stedvis riss/sprekker i flisfuger, spesielt i deler av flisfuger i dusjsonen.
- Det er påvist ujevnheter i enkelte fliser.

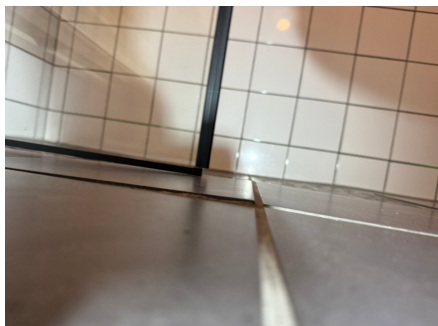
Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulldyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av fliser med bom og ujevnheter, samt utbedring av riss og sprekker i fuger, spesielt i dusjsonen.

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling av skadene.

Tilstandsrapport



Ujevn høyde på enkelt fliser



Ujevn fuger på fliser i dusjsonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sprekk i fliser og gjennomgående skruehull svekker overflatesjiktets funksjon som vanntett sjikt. Selv om det er benyttet silikon for å tette hullene, gir dette ingen varig eller sikker løsning. Silikon har begrenset vedheft mot fuktige underlag og brytes gradvis ned av såpe, rengjøringsmidler og temperatursvingninger.

Ettersom membranens utførelse er ukjent og skadene befinner seg i våtsone, vurderes risiko for fuktskade som forhøyet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er fare for at vann kan trenge inn bak flislaget via sprekker og hull, noe som over tid kan gi oppfukting av underliggende konstruksjon og risiko for skader på vegg og tilstøtende bygningsdeler.

Det anbefales å:

- Fjerne skadede fliser og skruefester.
- Kontrollere membranens tilstand og tetthet i området.
- Utføre reparasjon av membran og legge nye fliser etter fagmessig metode.
- Unngå videre tetting av skruehull med silikon i våtsone.

TG 2 er satt da det er funksjonssvikt i overflatesjikt med forhøyet risiko for fuktinntrengning.



Sprekker i flis



Sprekker i flis og skruehull i våtsonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning, dusjvegg og dusjgarnityr fremstår som fra år 2023.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue mot dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

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.



Fuktmåling fra stue mot dusjsjonen

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet er nytt i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Oversikt kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

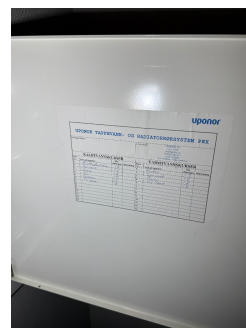
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Oversikt rør i rør skap



Oversikt rør i rør skap

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er noe støy fra ventilasjonsanlegget, som kan høres fra soverom og gang. Det anbefales å se på løsninger med støydemping fra aggregatet

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsbereder til det elektriske anlegget i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Dersom berederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll av støpselet for å avdekke eventuell varmgang.

Tilstandsrapport



Oversikt bereder



Bereder er tilkoblet med stikkontakt

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.

El anlegg fra byggeår.

Det er utført el arbeid i forbindelse med nytt kjøkken. Det er fremvist faktura og samsvarserklæringer fra utførende.

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.

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

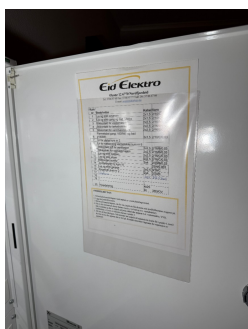
Ja

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

Nei



Oversikt elskap



Oversikt elskap

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Branntavle på soverom ved gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

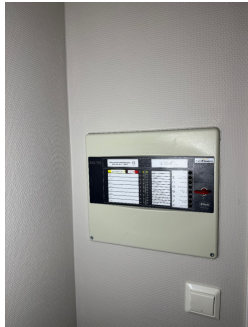
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Oversikt branntavle

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til NGU's løsmassekart består byggegrunnen av: Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

TG 1 Fuktsikring og drenering

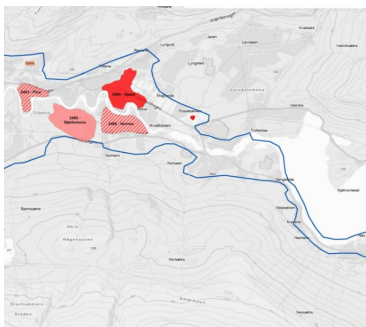
Dreneringen er fra 2008.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terrenghorhold.
Det foreligger rapport ang faresone for kvikkleire. Rapporten kan hentes på kommunen hjemmeside.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2007

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt betongplate. Vegger med stående kledning og trekantet saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har hvitmalt omramminger og beslag, samt takrenner og nedløp av metall. Det er montert hvit leddport mot innkjørsel og separat sidedør mot boligen.

Innvendig er garasjen uisolert med synlige takstoler og åpen himling. Veggene består hovedsakelig av platekledning (spon eller finer). Det er installert elektrisk lys, og deler av rommet benyttes som lager/verksted. Gulvet er støpt betong

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

87 m²/87 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom,
Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) uttrykker den forventede salgsverdien for eiendommen i dagens marked, vurdert ut fra størrelse, standard og beliggenhet slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelle, som de siste årene har hatt jevn aktivitet i bruktboligmarkedet. Det er omsatt både eneboliger og tomannsboliger i nærområdet, med et prisnivå som ligger noe under sentrumsnære deler av Nordfjordeid. Omsetningstiden for tilsvarende boliger er normal, med et gjennomsnitt på rundt 1,5–2 måneder.

Gjennomgangen av registrerte salg viser et snittprisnivå på ca. kr 2,9 mill. for eneboliger, med m²-priser normalt mellom kr 18 000 og 23 000. Nyere boliger (etter 2010) har oppnådd priser opp mot kr 35 000–40 000 per m², mens eldre boliger fra 1970–1990 typisk ligger lavere, i området kr 13 000–18 000 per m².

Området preges av stabile markedsforhold og etterspørsel hovedsakelig fra unge og etablerte familier. Prisnivået vurderes som moderat, med svak positiv utvikling de siste årene.

På bakgrunn av beliggenhet, standard, størrelse og dokumenterte omsetninger i området, vurderes eiendommen å ha en markedsverdi (normal salgsverdi) på: kr 3 400 000

Salgsverdi for dette takstobjektet er satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil kunne oppnå ved et normalt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Norsvegen 416 ,6774 NORDFJORDEID 82 m ² 2022 3 sov	11-09-2025	3 700 000	3 400 000		3 400 000	41 463
2 Fossebakken 32 ,6774 NORDFJORDEID 87 m ² 2017 3 sov	05-08-2021	2 900 000	3 300 000		3 300 000	37 931
3 Fossebakken 28 ,6774 NORDFJORDEID 139 m ² 2009 4 sov	06-11-2023	3 700 000	3 650 000		3 650 000	26 259
4 Nordfjordvegen 3803 ,6774 NORDFJORDEID 156 m ² 1985 5 sov	27-06-2022	3 150 000	3 500 000		3 500 000	22 436
5 Fossebakken 62 ,6774 NORDFJORDEID 242 m ² 2007 7 sov	20-06-2024	5 400 000	4 800 000		4 800 000	19 917
6 Vollavegen 3 ,6774 NORDFJORDEID 122 m ² 1980 4 sov	21-12-2023	2 650 000	2 310 000		2 310 000	18 934
7 Vollavegen 11 ,6774 NORDFJORDEID 149 m ² 1969 2 sov	08-05-2023	2 950 000	2 400 000		2 400 000	16 107
8 Reinevegen 3 ,6774 NORDFJORDEID 162 m ² 1978 3 sov	21-10-2024	2 150 000	2 150 000		2 150 000	10 914

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

Stipulerte eierkostnader til offentlige avgifter, forsikring og vedlikehold. Det er ikke fremlagt årlige eierkostnader. Stipulerte eierkostnader settes basert på skjønn.

Kr. 45 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. **45 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 100 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 530 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. **3 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 310 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 50 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. **260 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **3 810 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

Beregnet tomteverdi Kr. **1 000 000**

Kommentar

Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Markedstilpasningen/attraktivitet fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt området er, eksempelvis nærheten til sentrum, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87			87	
SUM	87				
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang/entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter ettern brukten på befaringen.

Hovedetasjen er på 86,6 kvm, avrundet til 87 kvm.

Det bemerkes at avrundingsreglene i seg selv kan føre til mindre arealavvik.

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avvike noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.

Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttes for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeid med nytt kjøkken, fremvist faktura for utført arbeid med rør for kjøkken og utekran fra rørlegger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	87	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	57	38		0	1045.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fossebakken 54

Hjemmelshaver

Pile Sveinung Mæland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen på adresse Fossebakken 54 i byggefeltet på Hjelle, Stad kommune med gangavstand til skole og barnehage ved Hjelle Skule og tilhørende oppvekstsenter som dekker barneskole 1.–7. klasse.

Sentrum av Nordfjordeid — kommunesentret — nås på cirka 10–15 minutters kjøring, som gir en balansert kombinasjon av rolig boligfelt og god tilgjengelighet til handel, service og offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der.

Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, fri område eller vei, og hvor høyt og stort en kan bygge.

Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendommen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plan navn: Reguleringsplan for Fossebakken nord

Planidentifikasjon: 2001010

Ikrafttredelsesdato: 07.11.2003

Eiendommen ligger i området for: Boliger

Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link: <https://arealplaner.no/4649/arealplaner/137>

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og treterrasser på mark.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen, pengeheftelser omtales generelt ikke i denne rapport. Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.11.2025	Samsvarserklæring elektro Installasjon av kjøkken, opplegg av ny kurs for steikeovn og komfyrvakt.	Gjennomgått		Nei
Faktura rørlegger	05.11.2025	Faktura i forbindelse med fornying av kjøkken. Utførende rørlegger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.11.2025	Tegninger fra tidligere prospekt	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

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. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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/JC1566>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.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 BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ 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.
57	38				
Adresse Fossebakken 54			Byggeår	2007	
			Når kjøpte du boligen	2014	
Postnr.	6774	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		☐ Ja ☒ Nei	

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

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Pile	Fornavn	Sveinung Mæland
Ny adresse	Nordfjordvegen 4061	E-post	sveinung.pile@gmail.com
		Tel. priv.	97658367
Postnr.	6774	Sted	Nordfjordeid
		Mobil	

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i fliser, ingen lekkasjer eller lukt

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er skiftet baderomsinnredning inkl. servant og tappekran. Det er skiftet dusjvegg og blande batteri/dusj-garnityr. Det er installert nytt lys over spegel og montert opp ny stikkontakt. Ny varmtvannsberedar installert av Nesbakk Rør i 2023.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takstein er vasket og påført 1 strøk med TAKSITT takmaling.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 7.2. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Alle utvendige overflater er vasket og påført maling, minimum 2 strøk. Terasse mot vest har fått nye terassebord og det er satt opp ytterligere fundament.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

OMEGA har utbedret og lagt opp nytt el-anlegg til kjøkken. Det er installert komfyrvakt.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? 2025

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ja, det er skiftet filter ventilasjonsanlegg 2025.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. 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:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. 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:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. 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:

21. 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:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. 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/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Ny kjøkkeninnredning EPOQ i 2025. Nye kvitevarer 2025. Alle innvendige overflater er fornyet. Nytt laminatgulv i stove, Alle andre overflater i stove er malt - minimum 2 strøk. Lister er skiftet. Nye fliser lagt i gang. Nye tepper lagt på soverom. Alt arbeid utført i 2025. Nesbakk Røyr AS har lagt opp nytt rørsystem inkl. Aqualarm kjøkken/oppvaskemaskin og opplegg for utekran fra kjøkken.

25. 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:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. 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: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

29. 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

30. 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: _____

31. 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:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. 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

Bolig har vore utleigd mellom 2015 og Mai 2025. Huset har etter dette vore renoverert, der følgende arbeid er utført:

Utvendig

- vask av tak hus og garasje. Påført 1 strøk Taksitt takmaling.
- rens av takrenner
- husvegger utvendig malt 2/3 strøk, inkl. lister, vinduer og terassedør.
- hage mot sør opparbeidd/planert og isådd plen. I tillegg planta diverse busker og trær.
- terasse mot vest har fått nye terassebord og ekstra fundamentering/fot-støtter.

Innvendig

- nye fliser i gang
- nye vegg-til-vegg tepper soverom
- bad: ny innredning, dusjvegg, blandebatteri, dusjgarnityr, spegel og lys+kontakt ved spegel
- Ny kjøkkeninnredning (EPOQ) samt alle kvitevarer, inkl. platetopp med ventilator inkludert.
- nytt gulv i stove
- alle overflater er malt (vegg og tak)
- el-nett kjøkken er nytt (utført av OMEGA).
- nytt avløpsopplegg og tilførsel vatn kjøkken + utekran (utført av Nesbakk)
- ny takbelysning alle rom, eks. spotter
-

Sted / dato

Nordfjordeid 29/10/2025

Sign. selger 1

Sveinung Pile

Sign. selger 2