

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Holten 7 D, 6770 NORDFJORDEID

 STAD kommune

 gnr. 44, bnr. 432, snr. 15

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22102-1840

Referansenummer: WK2931

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn Sæle Barlund



verdsett™

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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDSETT AS

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



Rapportansvarlig

Finn Sæle Barlund

Uavhengig Takstingeniør

b@rlund.no

926 12 977



verdsett™

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 strakstiltak 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

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Snøfangere er montert over gangsoner.
- Skorstein over tak er tekkt inn med beslag.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Det er balkong med utgang fra stue på loftet. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner og har lukket rekkverk samt dekke i terrassebord. Balkongen er tekkt med PVC. Balkongen i 1. etasje er oppført i betongkonstruksjon, har lukket rekkverk og dekke med terrassebord.
- Nytt dekke på balkong i 1. etasje ble lagt i 2024 (egeninnsats av ufaglærte).
- Ny platting på nordsiden ble etablert i 2023 og ble i følge eier utført av fagfolk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loft:

Innvendig er det gulv av laminat med imitasjon av 3-stavs parkettgulv samt 3-stavs parkettgulv. Veggene har malte plater og dels strie/tapet. Innvendige tak har malt trepanel, bortsett fra boden som har ubehandlet panel.

1. etasje:

Parkettgulv som gulvoverflate, bortsett fra vindfanget som har fliser. Veggene har malte plater, dels panel og dels brystningspanel. Innvendige tak har himlingsplater (takess).

- Etasjeskiller mellom 1. etasje og loft er av trebjelkelag, etasjeskille i 1. etasje mot underetasje er av betong.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, utført som 180 graders

svingtrapp uten repo. Trappen har hvitmalte trinn og opptrinn med rekkverk med firkantspiler og håndløper i lakkert tre.

- På loftet har boligen malte, glatte dører med påmontert profilert listverk. Hvitmalte trekarmer og eiketerskler med luftespalte i terskelen. I 1. etasje har boligen formpressede, lakkerte dører med imitasjon av fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad på loftet er fra byggeåret og er innredet med kvadratiske, lyse keramiske fliser på ca. 10x10 cm. Veggene har laminerte trefiberplater.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, benkeskap og benkeplate med nedfelt servant. Det er opplegg for badekar.

Bad:

Bad i 1. etasje har flislagte gulvflater med mørke gulvfliser, og veggene er kledd med lyse, rektangulære fliser. Det er dusjkabinett med glassdører og veggmontert dusjgarnityr. Toalettet er vegghengt med innbyggingsstoler. Servantløsningen består av et vegghengt servantskap med slette fronter og nedfelt servant, samt speil med integrert belysning over. Det er vindu i rommet og mekanisk avtrekk montert i himlingen.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår med nytt gulvbelegg i 2020. Gulvet har belegg med mønster, og veggene har malte, slette plater. Rommet har benkeskap med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er også montert i rommet. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med slette, lyse fronter i både over- og underskap, samt høyskap med integrerte hvitevarer. Benkeplatene er i laminat med steinimitasjon og har planlimt stålvaske med ettgreps blandebatteri. Det er installert integrert oppvaskmaskin fra Siemens, induksjonskoketopp nedfelt i benk, samt innbygget stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap. Kjøleskap er integrert i høyskap. Under overskapene er det montert belysning mot benkeflaten, og vindusrekke langs benk gir naturlig lys. Kjøkkenet er utført i U-form med en «halvøy», samt vitrineskap med glassdører og innvendig belysning. Dempere i skuffer og skap. Innredningen er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er installert en kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran lokalisert på vaskerom/teknisk rom.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer i kombinasjon med mekanisk avtrekksvifte som var normalt for byggeåret. Avtrekksvifte er plassert i kjøkkenskap over ventilator og var ny i 2022.
- Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg ble renoveret i 2022. Anlegget har synlig og skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer.
- Boligen har slukkeutstyr og røykvarsling.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Bygningen har betonggrunnmur.
- Eiendommen ligger i skrående terreng.
- Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

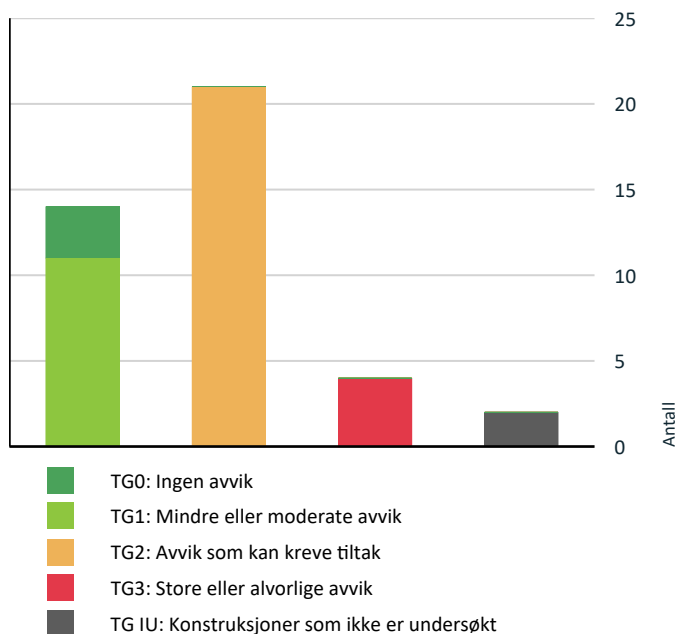
- Det foreligger ikke tegninger

På befaringstidspunktet forelå det ikke kommunale opplysninger (f.eks. ferdigattest, brukstillatelse eller byggesaksdokumenter).

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

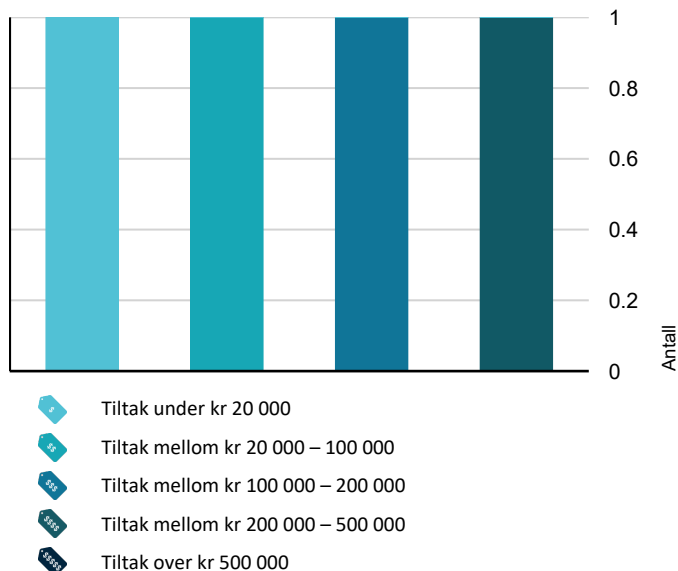
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > 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 > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1990

Anvendelse

Egen primærbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nytt kjøkken.
2017	Modernisering	Stue 1.etasje renoveret av tidligere eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein som er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Ved befaringen ble det påvist forekomst av mose på taktekingen, og betongtaksteinen har tydelig slitasje og utvasking.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi redusert levetid på undertaket eller i verste fall lekkasjer inn i bygningen og påfølgende fuktskader.
- Det er sannsynlig at det vil være behov for punktrepasjoner i tekkingen og oppgradering av både tekking og undertak i fremtiden, men det er vanskelig å fastsette et konkret tidspunkt for dette. Det anbefales derfor å jevnlig sjekke taket, samt å følge med langs takfot etter vanndråper som kan indikere at vann trenger gjennom tekkingen og ned til takfoten via undertaket.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

- Snøfangere er montert over gangsoner.
- Skorstein over tak er tekket inn med beslag.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.

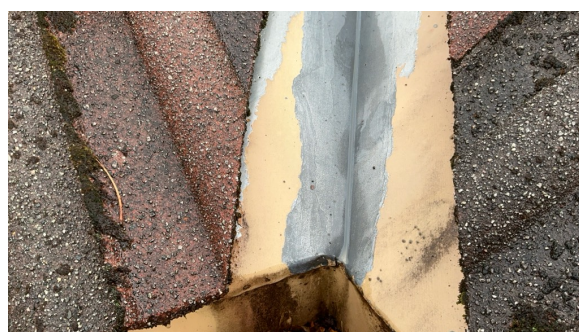
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er registrert avflassing av lakk/overflatebehandling og rust på takhatter. Dette gir et estetisk avvik, men vil også over tid medføre skader i takhattene og i værste fall lekkasje inn i takkonstruksjonen/bygningen. Det må derfor påregnes vedlikehold, eller at takhattene skiftes ut i nær fremtid for å forhindre skader.
- Det er benyttet blyteking i overgang mellom takteking og gjennomføring for luftehatt/skorstein. Bly har begrenset levetid, og vil med alderen bli porøs og tynnslitt av vannbelastning og det kan ikke forventes noe ytterligere levetid på løsningene, og det er påregnelig at det kan oppstå, eller allerede forekommer fukttinntrenging rundt gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av takhatter for å forhindre videre rustdannelse og potensiell lekkasje inn i takkonstruksjonen.
- Blyteking i overgangene bør kontrolleres nøye og eventuelt skiftes ut, da materialet har begrenset levetid og økt risiko for fukttinntrenging rundt gjennomføringene. Manglende utbedring kan føre til skader på bygningens konstruksjon og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.

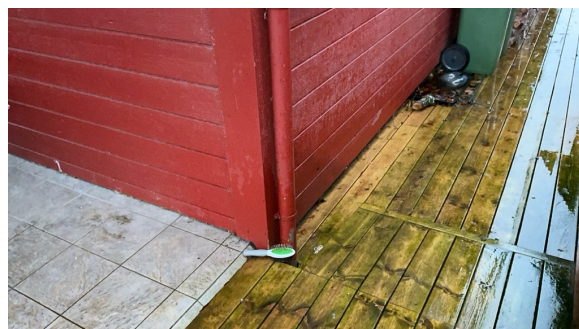
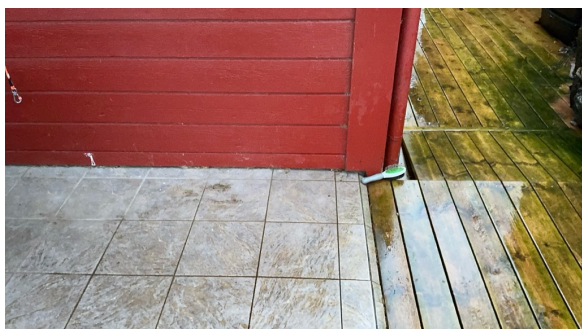
- Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Muresperre må etableres.
 - Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
 - Kledning/listverk/hjørnebord bør avsluttes minst 6 mm over underliggende flate, og ideelt sett 30 cm over terreng.
- Kledning som er for nærme bakken kan bli utsatt for større fuktpåkjenning. Kledning som tilstøter bakken vil trekke opp fuktighet kapillært. Disse avvikene kan medføre økt behov for vedlikehold og i verste fall skader.
- Manglende sperre mot mus kan medføre at dyr kan komme seg inn i konstruksjonen/boligen å utføre skader. Det bør monteres musebånd eller "musebørste".



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og utilgjengelig for inspeksjon. Vurdering er derfor kun basert på observasjoner fra innvendige takoverflater, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å vurdere konstruksjonens tilstand. Det kan foreligge skjulte skader eller avvik i konstruksjonen, for eksempel rundt takgjennomføringer, som ikke lar seg avdekke ved denne typen befarings.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør etableres tilkomst til hulrom over det innvendige taket for å muliggjøre jevnlig inspeksjon av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte skader eller avvik ikke kan oppdages eller utbedres i tide, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid for takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Omrammingen skal ikke være tilstøtende vannbrettet under vinduet, og vannbrettet skal ikke tilstøte vinduskarmen. Listverket og vannbrettet må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vannråper kan renne bort. Vannbrettet bør også tekkes inn med beslag. Dersom disse kravene ikke følges, kan det føre til fuktopptak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet. Avviket kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet, og i verste tilfelle skade selve vinduet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Konstruksjonen/vinduene kan fungere med avvikene vedrørende innsettsdetaljer, men med en slik utførelse er det større risiko for skader, og det vil gi en akselerert vedlikeholdsintervall og redusert levetid på vinduene.
- Det er påregnelig med vedlikehold av vinduene. Konsekvens av manglende/svekket overflatebehandling er at vinduene trekker lettere fuktighet og får en redusert levetid.
- Flere av vinduene er av en alder som tilsier at det vil være påregnelig at de må byttes i ut i nær fremtid. Vinduene vil ha mistet noe av sin opprinnelige isolasjonsevne siden de ble installert, og det er også påregnelig at det kan oppstå punkteringer. Karmer og rammer er utsatt for slitasje over tid. Med tanke på disse faktorene, kan det være mest økonomisk og energieffektivt å vurdere å erstatte de gamle vinduene med nye vinduer som vil gi bedre isolasjon, mindre vedlikehold og spare på energikostnadene.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Ytterdører og balkongdører har stedvis slitasje i overflatebehandlingen og tegn til fuktsvelling.

Det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og hindre utvikling av skade, men gitt alderen på enkelte av dørene vil det trolig være mest økonomisk rasjonelt å erstatte disse med nye. Dette vil forbedre energieffektiviteten og redusere behovet for hyppige vedlikeholdsintervaller.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med utgang fra stue på loftet. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner og har lukket rekkverk samt dekke i terrassebord. Balkongen er tekket med PVC.

Balkongen i 1. etasje er oppført i betongkonstruksjon, har lukket rekkverk og dekke med terrassebord.

Nytt dekke på balkong i 1. etasje ble lagt i 2024 (egeninnsats av ufaglærte).

Ny platting på nordsiden ble etablert i 2023 og ble i følge eier utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverket er 0,84 meter over ferdig gulv på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf. § 12-15 og § 12-11 TEK17.

Konsekvens/tiltak

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

- Manglende utbedring av rekkverkshøyde kan medføre økt risiko for fallskader og redusert personsikkerhet, særlig for barn. Forholdet anses som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Loft:

Innvendig er det gulv av laminat med imitasjon av 3-stavs parkettgulv samt 3-stavs parkettgulv. Veggene har malte plater og dels strie/tapet. Innvendige tak har malt trepanel, bortsett fra boden som har ubehandlet panel.

1. etasje:

Parkettgulv som gulvoverflate, bortsett fra vindfanget som har fliser. Veggene har malte plater, dels panel og dels brystningspanel. Innvendige tak har himlingsplater (takess).

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Enkelte overflater har noe mindre skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket må overflatene skiftes ut, men overflatene fungerer med dagens tilstand.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1.etasje og loft er av trebjelkelag, etasjeskille i 1.etasje mot underetasje er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er betydelig og merkbare setninger i gulvet på loftet, i hall ved trapp er det målt over 20 mm innenfor en avstand på 2 meter.
- Det er ca. 15 mm høydeforskjeller i etasjeskillet i 1.etasje fordelt på hele rommet i stue/kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helserisiko over tid.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m³), bør det gjøres tiltak.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovn er i følge eier opplyst i tidligere salgsoppgave å være fra 2011.

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

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

Det er fremvist dokumentasjon på at det ble utført feiing i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann må luker ikke være nærmere brennbare materialer enn 300 mm. Godkjente materialer til å benyttes tilstøtende luker på piper er betong, betongstein, porebetong, lettklinker eller teglstein med tykkelse på minst 100 mm. Gips eller metallplater er ikke godkjent.
- Pipen er fra byggeår, over halvparten av forventet brukstid er derfor oppbrukt og det er påregnelig med avvik i innvendig røykløp. Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Alternativt til materialer på overflatene som er godkjent, kan det undersøkes mulighet for "lukestein" som monteres i pipen på innsiden av døren. Enkelte leverandører av slike produkt oppgir at akseptert avstand til brennbart materiale reduseres til 100 til 50 mm, avhengig av type sotluke og stein som blir benyttet.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg med hensyn til alder, men et eksakt tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe konkret om. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Denne boenheten har ingen rom under terreng.

Andre boenheter i sameiet har derimot innredede rom under terrengnivå. Vegger i rom under terreng i disse boenhetene er ikke undersøkt av takstingeniøren.

Eventuelle avvik i yttervegger mot terreng i disse boenhetene kan, avhengig av årsak og omfang, medføre behov for tiltak som drenering og fuksikring, og dermed få betydning for felleskostnadene i sameiet.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, utført som 180 graders svingtrapp uten repo. Trappen har hvitmalt trinn og opptrinn med rekkverk med firkantspiler og håndløper i lakkert tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Manglende håndløper i trappeløp og rekkverkshøyde under dagens forskriftskrav medfører økt risiko for fallskader og redusert personsikkerhet. Forholdet anses som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Innvendige dører

På loftet har boligen malte, glatte dører med påmontert profilert listverk. Hvitmaltetrekarmer og eiketerskler med luftespalte i terskelen.

I 1. etasje har boligen formpressede, lakkerte dører med imitasjon av fyllingsdører.

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

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad på loftet er fra byggeåret og er innredet med kvadratiske, lyse keramiske fliser på ca. 10x10 cm. Veggene har laminerte trefiberplater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, benkeskap og benkeplate med nedfelt servant. Det er opplegg for badekar.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad 3 settes i hovedsak på bakgrunn av alder. Våtrommet er over 25 år gammelt, og alderen alene tilsier at man ikke kan forvente videre levetid på rommet. Tettesjikt som har oppnådd en slik alder, er normalt blitt svært porøst og kan plutselig sprekke, da det ikke lenger tåler bevegelser ved temperaturendringer og lignende.

I tillegg til alderen er det påvist at plateskjøter på vegger ikke har forsegling.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar og er ikke utført med fuktbestandig løsning.

Det er benyttet gulvlister i rommet, noe som gir usikkerhet vedrørende overgang mellom gulv og vegg, og hvordan tettesjiktet er utført.

Det er ikke ført membran ned i sluket, og sluket mangler klemring. Det er derfor stor usikkerhet om det faktisk foreligger tettesjikt i gulvet. Utførelse rundt sluk er uansett feil og gir en økt risiko for lekkasje ut i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Rommet bør ikke benyttes som våtrom før det er gjennomført fullstendig renovering, inkludert etablering av forskriftsmessig tettesjikt, forsegling av plateskjøter, og utbedring av slukløsning.

Manglende utbedring medfører betydelig risiko for vannlekkasjer, fuktskader, sopp- og råteutvikling i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i trappeoppgang i vegg mot våtsone bak badekar uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

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

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

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med nytt gulvbelegg i 2020. Gulvet har belegg med mønster, og veggene har malte, slette plater. Rommet har benkeskap med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er også montert i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

1.ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 12 mm på 1,2 m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Ved rørgjennomføring av avløpsrør fra vask er det ikke tettet mellom veggplate og rør. Området er en våtsone og skal i henhold til preaksepterte ytelser og teknisk forskrift være tett.
- Det er ukjent om veggene er behandlet med maling av type godkjent for våtromssystem, og overgangen mellom brannmur og veggplater er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Det bør tettes med egnet elastisk fugemasse mellom rør og veggplate for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
- Det bør også avklares om veggene er behandlet med godkjent våtromsmaling, og overgangen mellom brannmur og veggplater må tettes.

Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl på overflatene.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken så nærme våtsone på vegg inne på vaskerommet som er mulig uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

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

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har flislagte gulvflater med mørke gulvfliser, og veggene er kledd med lyse, rektangulære fliser. Det er dusjkabinett med glassdører og veggmontert dusjgarnityr. Toalettet er vegghengt med innbyggingssisterne. Servantløsningen består av et vegghengt servantskap med slette fronter og nedfelt servant, samt speil med integrert belysning over. Det er vindu i rommet og mekanisk avtrekk montert i himlingen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
 - Våtzone for vegg er definert som 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen.
- Vinduet er plassert innenfor denne sonen, det vil si mindre enn 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør vurderes å bytte ut eller fuktbeskytte listverk og foringer ved vinduet med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for fuktskader.

Dersom det forekommer hyppig vannsøl mot vinduet, øker faren for oppfukning og skader på materialene over tid.

Rommet bør ikke benyttes til dusjing uten dusjkabinett, med mindre løsningen ved vinduene endres.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm på 1 meter fra dør og mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm, basert på at flis og flislim bygger 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
 - For lekkasjevann skal det etter TEK17 være enten 1:100 på hele gulvet og mot sluk, eller en oppkant på minst 15 mm ved dør over ferdig gulv. Ref. TEK17 §13-15.
- Fallforholdene i rommet tilfredsstiller ikke krav i TEK17.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Rommet fungerer med avvikene rundt fallforhold, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.
- Bom i fliser skyldes sannsynligvis utilstrekkelig limdekning under montering. Selv om dette avviket ikke krever umiddelbare tiltak, kan manglende limdekning føre til bevegelse i flisen når den belastes. Over tid kan dette avviket forverres, og i verste fall kan flisen løsne. Hvis dette skulle skje, må flisen fjernes og monteres på nytt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran påvist under klemring i sluket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i under trapp mot våtsone bak dusj uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med slette, lyse fronter i både over- og underskap, samt høyskap med integrerte hvitevarer. Benkeplatene er i laminat med steinimitasjon og har planlimt stålvaske med ettgreps blandebatteri. Det er installert integrert oppvaskmaskin fra Siemens, induksjonskokeplate nedfelt i benk, samt innbygget stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap. Kjøleskap er integrert i høyskap. Under overskapene er det montert belysning mot benkeflaten, og vindusrekke langs benk gir naturlig lys. Kjøkkenet er utført i U-form med en «halvøy», samt vitrineskap med glassdører og innvendig belysning. Dempere i skuffer og skap.

Tilstandsrapport

Innredningen er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert en kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran lokalisert på vaskerom/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert irr på rørkoblinger. Irr oppstår når fukt eller små lekkasjer («svettelekkasjer») fra koblinger kommer i kontakt med metallet over tid. Dette gir en grønnlig misfarging/korrosjon på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å få utført en grundig kontroll av vannrørene av fagperson, og vurdere utskiftning av eldre kobberrør for å redusere risikoen for tæringsbrudd og plutselige vannlekkasjer.
- Irr på rørkoblinger bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere begynnende lekkasjer som over tid kan føre til vannskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsinstallasjon ligger stort sett skjult i vegg- og gulvkonstruksjon og er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av komponentdelene som er synlig, alder på anlegget og at det ikke er opplyst om funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer i kombinasjon med mekanisk avtrekksvifte som var normalt for byggeåret. Avtrekksvifte er plassert i kjøkkenskap over ventilator og var ny i 2022-

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

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

Elektrisk anlegg ble renovert i 2022.

Anlegget har synlig og skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
2022
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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Det er manglende innkapsling i sikringsskapet ,noe som medfører tilgjengelige/åpne spenningsførende deler.

Generell kommentar

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

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

TG 3 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.

Vurdering av branntekniske forhold vedrørende slukkeutstyr og røykvarsling.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei I boliger er det i henhold til forskrift om brannforebygging krav til brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Boliger og fritidsboliger må være utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Tilstandsrapport

Slukkeapparat må være nyere enn 10 år, eller kontrollert og godkjent.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er i hovedsak ikke synlig for inspeksjon, da den ligger skjult under terreng og plattinger tilstøtende bygningen. Tilstandsgrad settes ut fra alder.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- I følge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for jord- og flomskred.
- Eiendommen ligger i et område hvor det er registrert kvikkleire.

Området er i kartdata registrert med risikoklasse 0, betydningen av klasse 0 er i følge NVE at området anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Det er ingen identifisert risiko for skred basert på eksisterende kartlegging og analyser.

Så lenge eiendommen ligger i et område med kvikkleire medtas dette som et avvik for å gjøre deg som kjøper oppmerksom på forholdene. Dette fordi en risikoklasse kan endres over tid, basert på nye undersøkelser, endrede forhold i terrenget, eller som følge av menneskelig aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og

Tilstandsrapport

avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Leilighet: 2 Stuer, Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Vaskerom, Stue/kjøkken, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

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

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

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

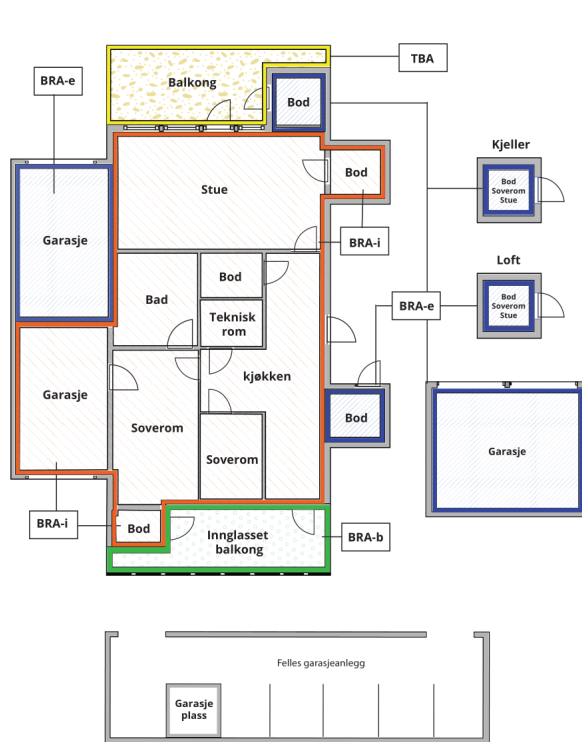
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	54			54	6	8	62
1.Etasje	61			61	6		61
SUM	115				12	8	123
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
1.Etasje	Vaskerom, stue/kjøkken, vindfang, stue, bad		

Kommentar

- Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.
- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På befaringstidspunktet forelå det ikke kommunale opplysninger (f.eks. ferdigattest, brukstillatelse eller byggesaksdokumenter).

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

- Et av rommene på loftet som benyttes til soverom ved befaringen, er ikke godkjent for varig opphold etter dagens forskrifter. Lysoverflaten i vinduet er mindre enn 10% av BRA i rommet, noe som kan påvirke kvaliteten på lysforholdene i rommet. Ifølge forskrifter må det være tilstrekkelig dagslys i alle oppholdsrom. Det kreves minst 10% lysflate i vinduer i rom som brukes til varig opphold. Dette betyr at det kan være nødvendig å øke størrelsen på vinduet eller installere flere vinduer for å oppfylle kravene til lysforhold og være godkjent som oppholdsrom etter dagens krav.

- Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Boliger over flere plan må ha tilrettelagt rømningsvei fra hvert plan. Minst annethvert rom bør ha rømningsvindu.

Krav til rømningsvindu: åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde

og høyde skal være minst 1,5 meter. Det skal være maks 1 meter fra gulv og opp til vinduets underkant. Det skal ikke være mer enn maks 5 meter fra nedre vinduskarm til bakkenivå, høyder over 5 meter må ha rømningsstige.

For toppsvingvindu, regnes rømningshøyden som avstand fra karm til vindusplanet, vinkelrett på dette når vinduet står i 90° åpning.

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)
Leilighet	111	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Finn Sæle Barlund	Takstingeniør
	Kaisa Englund Espe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	44	432		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holten 7 D

Hjemmelshaver

Dahlgren Allan Hjelmeset, Espe Kaisa Englund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Holten, ca. 1,8 km nordøst for Nordfjordeid sentrum. Kort vei til sentrum som innehar de aller fleste offentlige servicetilbud. Gåavstand til barnehage/skole.

Nærmeste flyplass er Sandane lufthavn Anda som er i underkant av en halvtime bilkjøring.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Myklebuståsen

Nasjonal arealplanID: 4649_1976001

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 22.04.1976

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/stad4649/arealplaner/79>

Arealdelen i kommuneplanen 2015-2027 for Eid

Nasjonal arealplanID: 4649_2013005

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 21.03.2019

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/stad4649/arealplaner/223>

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen 15.12.25.

Grunnboksutskriften viser at eiendommen er seksjonert som eierseksjon nr. 15 i et sameie bestående av totalt 15 seksjoner, med formål bolig og sameiebrøk 120/1466. Eiendommen eies av to private eiere med ideell halvpart hver. Det er tinglyst en eldre bestemmelse om garasje/parkering fra 1990 som gjelder denne seksjonen sammen med flere. Videre er det tinglyst pantedokumenter knyttet til boliglån i eiendommen. Det fremgår ingen andre tinglyste heftelser som anses å ha direkte betydning for den bygningsmessige tilstanden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunekart.com			Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart			Gjennomgått		Nei
NGU radonkart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

• 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 befaringstidspunktet 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/WK2931>

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