


Tilstandsrapport

 Einebustad

 Øvrevegen 19, 6823 SANDANE

 GLOPPEN kommune

 # gnr. 69,69, bnr. 228,192, snr. 0,0

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 25.03.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 18965-1687

Referansenummer: UX1136

Autorisert foretak: Takstfirma Kristen Eikenæs AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristen Eikenæs



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfirma Kristen Eikenæs AS vart etablert i 1995 og har kontor i kontorfellesskapet i Stryn Næringshage. Har godkjenning for verditaksering av tomter, leiligheter, bustadhus, næringsseigedomar og landsbrukseigedomar. Utfører omlag 320-350 oppdrag i året med Nordfjord som hovedområde.

Rapportansvarlig

Kristen Eikenæs

kr.eike@online.no

911 25 734



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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen som er oppført i 1970 med tilbygg i 1992 har i hovedsak standard og utførelse frå byggeår, elles er det utført enkelt vedlikehald.

Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstiller nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag. Elles er det oppført garasje i Viser til rapporten for detaljert beskrivelse av utførelse, merknader og avvik.

Einebustad - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Ukjent undertak over synleg taktrud. Alu. takrenner og nedløpsrør. To pipehattar og tre luftehattar. Ytterveggar av 10 cm isolert bindingsverk. Ytterkledning med liggande spaltekledning.

Valmtakkonstruksjon med plassbygde w-takstolar og ca 10-15 cm isolasjon mot underliggende rom. Tregolv for deler av mørkeloftet som er delvis besiktiga.

Vindauger i hovedsak med 2-lags glasruter i trekarm. Kobla vindauger i underetasjen mot nord og mot aust.

Lakkert ytterdør m/2-lags glasrute til u.etg.

Måla ytterdører og terrassedører med kobla glasrute. Alle dører er frå byggeår med unntak av eine terrassedøra som er montert i 1992 m/2-lags glasrute.

Sør- og austvendt terrasse på 11 m² i treutførelse.

Skiferlagde trinn på sørsida av huset.

Skiferlagt uteplass på 29 m² på vestsida av huset med trekkverk.

Uteplass med skifer ved inngangspartiet på aust og på bak- og framsida av huset.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlingsbekledning; I hovedsak måla takplater, panel i for deler av u.etg., kjellarboder med rupanel og isopor.

Veggbekledning; I hovedsak måla plater, elles panel, målingsstrie, måla/ubehandla betongpuss og murstein og noko finerte veggplater i eine stova.

Golvbekledning; I hovedsak 2- og 3-stavs eikeparkett i 1.etg., elles i hovedsak golvbelegg og laminatgolv og elles noko måla/ubehandla betonggolv og filtteppe.

Kjellarboder under tilbygg; Himling med isopor mot ukjent bakanforliggende konstruksjon, veggav murstein og golv dels av betong og dels med grusmasser.

Etasjeskille som isolert trebjelkelag og golv i underetasjen med golv på grunn av betong. Ukjent isolasjonsomfang.

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

To stk doble mursteinspiper med sotluker i kjellarstova og i inste gangen. Plassmurt open peis i kjellarstova. Plassmurt stor peis i stova i 1.etg. samt kombinert ved- og oljeomn. Manglande golvplater framfor peisane.

180-graders lakkert furutrapp dels som repotrapp. Nedtrekkbar stige til mørkeloftet montert på vaskerommet.

U.etg.; I hovedsak trefyllingsdører og finerte dører. Plassbygd skyvedør til eine boda. Plassbygd tredør og veggluke til boder under tilbygg.

1.etg.; I hovedsak lakkerte finerte dører, saksedør mellom stover, skyvedør til vaskerommet.

Garderobeskåp i kjellarstova, vindfang, eine boda og på to av soveromma i u.etg.

Garderobeskåp og skyvedørsgarderobe på soveromma i 1.etg.

I eine kjellarboda er her benk med nedfelt dobbel vask samt høgskåp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet;

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse frå byggeår.

Himling med måla plater. Veggav med måla plater. Golv med belegg mot sponplater. Utstyrt med Evalet tørkeskåp, stålvask

m/blandebatteri og kvit innredning samt opplegg til vaskemaskin.

Ytterdør. Oppvarming kun via tørkeskåpet. Naturleg avtrekk med glas- og veggventil.

Bad 1.etg.;

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse frå byggeår.

Himling med måla plater. Veggav med baderomstapet. Golv med belegg m/oppbrett mot golvsponplater. Utstyrt med badekar

m/dusj, to vaskar i plassbygd kvit innredning og bide`. Oppvarming med stråleomn. Ventilering med takventil og glasventilar.

Dusjrom u.etg.;

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse frå ca 1990.

Himling med måla plater. Veggav med med måla betongpuss og brystningsflis og noko panel og måla betongpuss. Golv med to typar flis og med markert nedsenka golv i dusjen. Utstyrt med dusj

m/forhengholder. Oppvarming med veggmontert stråleomn. Naturleg avtrekk med veggventil og tilluftspalte i underkant

innerdørblad.

Bad u.etg.;

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse frå byggeår.

Himling med måla plater. Veggav med måla betongpuss og brystning med flis. Golv med mosaikkflis med fall til sluk. Utstyrt med

golvmontert klosett, vask og dusj med mogleheiter til forheng.

Oppvarming med veggmontert stråleomn. Naturleg avtrekk med glasventil og veggventil og med tilluftspalte i underkant

innerdørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvit kjøkkeninnredning med veggflis over heiltre lakkert benkeplate og med opplegg til oppvaskemaskin. Her er ikkje integrert utstyr.

Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet;

Himling- og veggbekledning med måla plater. Golvbelegg. Utstyrt med golvmontert klosett og vask. Naturleg ventilering med takventil

og glasventil, ingen tilluftspalte i underkant innerdørblad.

Oppvarming med veggmontert el.omn.

Beskrivelse av eiendommen

Badstua;

Himling med måla plater. Veggjar med gran faspanel. Golv med trelemmer over betonggolv. Plassbygde benkar med granlekter. «Innkassa» badstuomn. Finert dør med dørpumpe. Ventilering med veggventil i grunnmur og himlingsmontert ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassrør av kobberør frå byggjeår og stopperkrane på dusjrommet. Avløpsrør av soilrør frå byggjeår og noko plastrør frå 70-talet med stakemogleheiter på dusjrommet og elles via slukar og klosett. Ukjent utførelse av lufting av avløpsanlegget men fungerer som tiltenkt.

Naturleg ventilering dels med glasventilar og nokre veggventilar i u.etg., elles er ventilering basert på opning av vindauger. Varmepumpe luft-til-luft montert i ca 1995.

200 liters varmtvannstank produsert i 1977 med direkte el.tilkobling og montert på dusjerommet m/sluk.

Sikringsskåp montert i trapperommet i u.etg. med skrusiringar og automat jordfeilbrytar og med delvis skjult el.installasjon. Eit underskåp/fordelingsskåp er montert i garasjen. Utførelse frå byggjeår. Jorfeilbrytaren slår inn ved bruk av deler av anlegget iflg bebuar.

Fleire røykvarslarar i 1.etg. og u.etg. og sløkkjeutstyr med tre 6 kilos pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggjegrund som utskota fjelltomt.

Fuktsikring med stedlige masser, ingen synleg knotteplast.

Grunnmur som engelsk holmur isolert med isopor i midtsjiktet.

Delvis innvendige uisolerte framforingar. Utvendig påført dels betongpuss og dels skifer for synlege sider.

Fundamentert med betongfundamenter.

Fleire forstøtningsmurar av naturstein/skiferstein med variable høgder over 0,5 m.

Bygningen er oppført i terrassert bratt sørvestvendt terreng.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1970. Det er septiktank med overløp tilknytta kommunalt avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

3,5 m3 septiktank av betong med tre kammer med utførelse frå byggjeår. Ingen merknader iflg Norva24.

Oljetank i kjellarbod under tilbygget som har adkomst via veggluke.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	264 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Einebustad

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vaskerommet er byggjemeldt som arbeidsrom. Tre boder mot vest er ikkje byggjemeldt. Noko avvik av rominndeling til boder i u.etg.

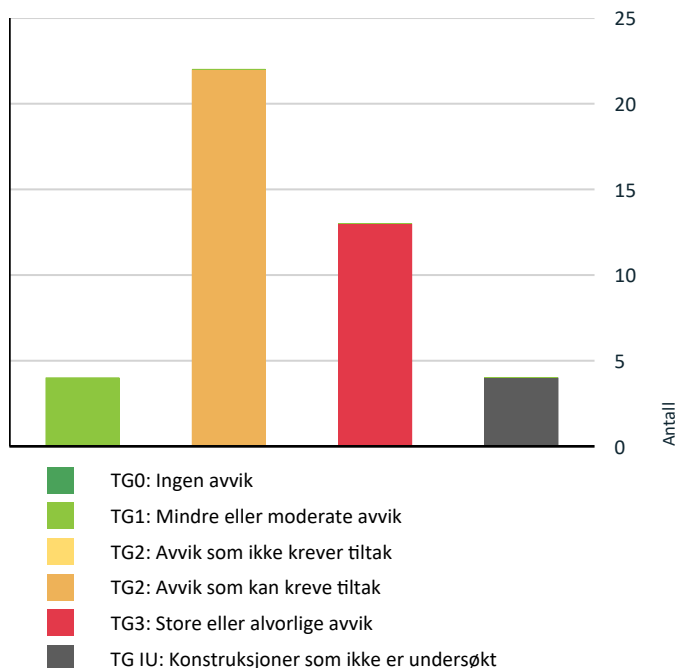
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen framlagde teikningar av garasjen.

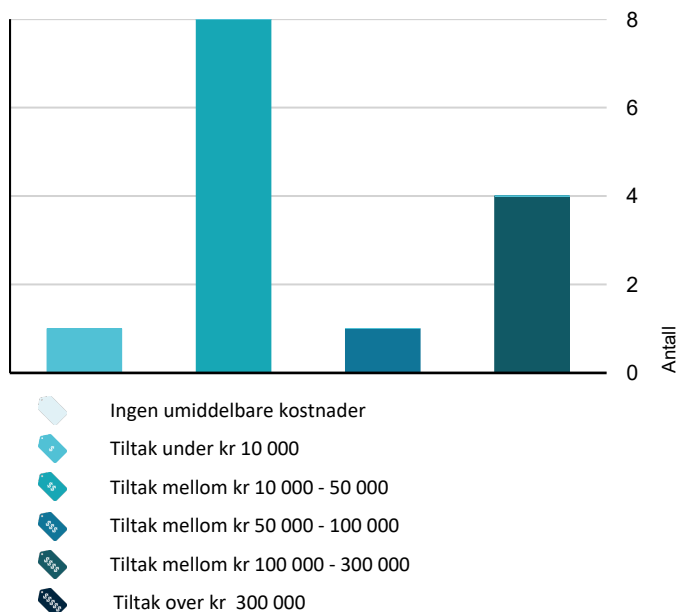
Sammendrag av boligens tilstand

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

Underteikna har ikkje vore i kontakt med personar med bygningsmessige detaljkunnskaper om utførelsen av skjulte konstruksjonar. Utvendig synfaring er utført frå terrenget og terrassen.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Taktekking** [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](#)

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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


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

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

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

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


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


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

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

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

 **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst ved tidlegare taksering.

Anvendelse
Nytta som tradisjonell bustad.

Standard
Normal standard med omsyn til byggeår og bruksformål.

Vedlikehold
Bygget har standard frå byggeår og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygg til stova mot vest.
2004	Modernisering	Legging av ny taktekkning.
1990	Modernisering	Etablert dusjrom og badstu i u.etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein. Ukjent undertak over synleg taktrød.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mosegroing og overflateslitt taktekkning. Dels råteskade i enden på vindskider. Dels rusta takfotbeslag på tilbygget mot vest. Minste takvinkel for legging av betongtakstein er 15 grader, hovedtaket har takvinkel 22 grader men ukjent takvinkel på tilbygget, taksten legg til grunn av den er 15 grader eller meir.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reingjere og overflatebehandle taktekkinga. Delskifting av vindskider med råteskade. Utføre nærmare kontroll/skifting av takfotbeslag mot vest.



TG 3 Nedløp og beslag

Alu. takrenner og nedløpsrør. To pipehattar og tre luftehattar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Manglende endelokk på takrenna på baksida av huset og dels utette skjøtar/endelokk. Nedløpsrør avslutt mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utføre tiltak med takrenner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av 10 cm isolert bindingsverk. Ytterkledning med liggande spaltekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målingslitt ytterkledning. Ilappa ytterkledning mot vest. Underkant nederste kledningsbord utan lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reingjere og måle kledninga.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtakkonstruksjon med plassbygde w-takstolar og ca 10-15 cm isolasjon mot underliggende rom. Tregolv for deler av mørkeloftet som er delvis besikta. Etg.høgde ca 1,4 m til møne. Ventilering med luftspalte mot undertaket. Det vart registrert noko fukt skjolder ved piper utan at forhøya fuktmåling vart registrert.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vindauger i hovedsak med 2-lags glasruter i trekarm. Kobla vindauger i underetasjen mot nord og mot aust.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Kobla glas i underetasjen på baksida av huset er dels ubehandla, dårleg kitt og manglande sikring.

Vindauga har oppnådd forventa levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Med bakgrunn i monteringsår er det naturleg med utskifting av alle vindauger innan kort tid.



Dører

Lakkert ytterdør m/2-lags glasrute til u.etg.

Måla ytterdører og terrassedører med kobla glasrute. Alle dører er frå byggeår med unntak av eine terrassedøra som er montert i 1992 m/2-lags glasrute.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør vest med knust glasrute, treg trykkert og dørblad tar i karm/terskel.

Ytterdør sør u.etg. er målingslitt, tar i karm og med høgd trinn.

Ytterdør u.etg. er utett mot karm.

Terrassedører sør der eine dørblad står fast i karm og med skada trykkert.

Ytterdør vaskerom er målingslitt og utett mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider, alternativt skifting av dører.



Ytterdør yttergang.



Ytterdør vaskerom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør- og austvendt terrasse på 11 m² i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Målingslitt terrassebord og manglande sikring i overgangen mot terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Reingjere og måle terrasseborda. Montere sikring/rekkverk i overgangen mot terrenget.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Skiferlagde trinn på sørsida av huset.



TG 2 Andre utvendige forhold

Skiferlagt uteplass på 29 m² på vestsida av huset med trekkverk. Uteplass med skifer ved inngangspartiet på aust og på bak- og framsida av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uteplass mot vest med rekkverkshøgde kun 65 cm. Uteplass mot nord og dør med mose og dels grasgrodt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere høgre/betre sikring av uteplass mot vest. Reingjøre uteplasser mot nord og sør.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Himlingsbekledning; I hovedsak måla takplater, panel i for deler av u.etg., kjellarboder med rupanel og isopor.

Veggbekledning; I hovedsak måla plater, elles panel, målingsstrie, måla/ubehandla betongpuss og murstein og noko finerte veggplater i eine stova.

Golvbekledning; I hovedsak 2- og 3-stavs eikeparkett i 1.etg., elles i hovedsak golvbelegg og laminatgolv og elles noko måla/ubehandla betonggolv og filtteppe.

Kjellarboder under tilbygg; Himling med isopor mot ukjent bakanforliggende konstruksjon, veggav murstein og golv dels av betong og dels med grusmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

U.etg.;

Vindfang; Manglande golvlister og fukt/saltutslag i underkant murveggar.

Trapperom; Manglande golvlister, dels dårleg forskyvning av laminatgolv, lakkslitt/overflateslitt tregolv.

Bod m/vask; Sprekker i grunnmur, ilappa takplater med dårleg tilpassing, ulimte beleggskjøtar.

Yttergang; Fukt- og saltutslag i underkant grunnmur/mur.

Bod nordvest; Fukt/saltutslag i underkant grunnmur.

Boder tilbygg; Svært høg luftfuktigheit med dårleg/manglande ventilering med ventil kun mot tilstøtande rom, råteskada hyller og eine boda med golv med grusmasser og utan fuktsperre.

Bod sørvest; Dels manglande filttepe.

Soverom sørvest; Sprekker i takplateskjøtar, sprekk i mur v/innerdør og dels fjerna veggbekledning for eine veggside.

Soverom sør; Sprekker i takplateskjøtar.

Kjellarstova; Lakkslitt golv.

1.etg.;

Trapperom og gang; Parketten er lakkslitt og noko golvknirk.

Soverom vest; Himlinga er dårleg sparkla, målingslitt, sprekker i takplateskjøtar og dels fjerna lister. Golv med knirk, skada og ulimte kjøtar i golvbekledning.

Stova aust; Sprekker i takplateskjøtar og laminatgolv med lysmifaring og noko knirk.

Stove vest; Noko hekkesot i himling i tilbygg, noko skade på veggbekledning, golvet er lakkslitt og noko lysmifarga.

Generelt og rom elles; Naturleg og generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og modernisering etter behov. Utføre tiltak med kjellarboder under tilbygget.

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som isolert trebjelkelag og golv i underetasjen med golv på grunn av betong. Ukjent isolasjonsomfang.

Fall/retningsavvik er kontrollert kun for opplista rom;

U.etg.; Trapperom med avvik på 12 mm og kjellarstova med avvik på 4 mm.

1.etg.; Hovedstova med avvik på 15 mm og kjøkkenet med avvik på 8 mm.

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.

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.

! 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.

Iflg NGU Kart ligg eiegen i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

To stk doble mursteinspiper med sotluker i kjellarstova og i inste gangen. Plassmurt open peis i kjellarstova. Plassmurt stor peis i stova i 1.etg. samt kombinert ved- og oljeovn. Manglande golvplater framfor peisane.

Vurdering av avvik:

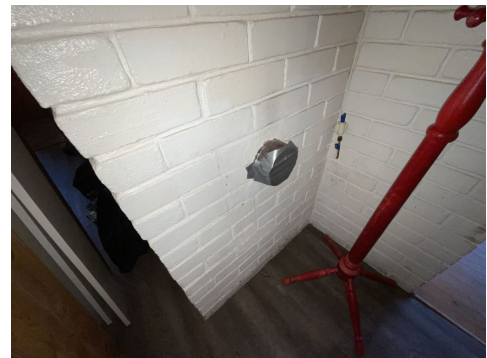
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Avstand mindre enn 30 cm målt til 20 cm frå eine sotluka til brennbart materiale (panel). Eine sida på pipa mot aust i 1.etg. er innekledd. Mindre riss i betongpussen på peisen i kjellarstova. Manglande permanent tetting av ubrukt røykrør i trapperommet. Fleire riss/sprekker i peisen i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Holtaking er utført i trapperommet under trappa. Veggen er oppbygd med panel, 1,5 cm uisolert utforing, papp mot grunnmur. Eit fritt valgt kontrollpunkt for holtaking mot våtsone er ikkje ein garanti for a det ikkje er avvik andre plassar i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

180-graders lakkert furutrapp dels som repotrapp. Nedtrekkbar stige til mørkeloftet montert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverkshøgder lavere enn 90 cm målt til 80 cm i trappa og 76 cm i returrekverket. Opning i rekkverk meir enn 10 cm målt til 12 og 15 cm. Opning mellom trinn meir enn 10 cm målt til 14 cm. Manglande veggåndløpar for to veggsider. Trinn med naturleg brukslitasje. Lakslitt trapp.

Dårleg lukkemekanisme på nedtrekkbar stige.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Montere veggåndløparer og overfaltebehandle trappa.

Utføre tiltak med lukkemekanismen til nedtrekkbar stige.



! TG 2 Innvendige dører

U.etg.; I hovedsak trefyllingsdører og finerte dører. Plassbygd skyvedør til eine boda. Plassbygd tredør og veggluke til boder under tilbygg. 1.etg.; I hovedsak lakkerte finerte dører, saksedør mellom stover, skyvedør til vaskerommet.

Vurdering av avvik:

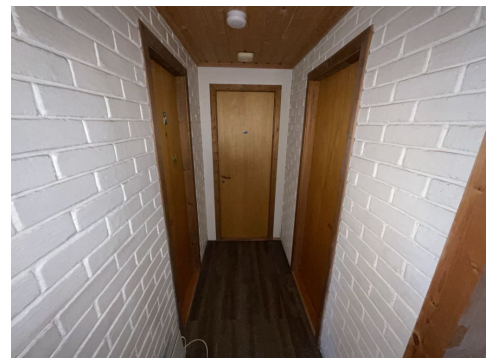
- Det er avvik:

Nokre dørblad tar i karm. Alle dører er frå byggjeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jusering av dørblad som tar i karm.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskåp i kjellarstova, vindfang, eine boda og på to av soveromma i u.etg.

Garderobeskåp og skyvedørsgarderober på soveromma i 1.etg.

I eine kjellarboda er her benk med nedfelt dobbel vask samt høgskåp.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse fra byggeår.

Himling med måla plater. Veggjar med måla plater. Golv med belegg mot sponplater. Utstyrt med Evalet tørkeskåp, stålvask m/blandebatteri og kvit innredning samt opplegg til vaskemaskin. Ytterdør. Oppvarming kun via tørkeskåpet. Naturleg avtrekk med glas- og veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Utførelse frå byggeår med generell elde og slitasje. Golvet er anlagt flatt med dels utett beleggsjøtar, flatt golv mot tilstøtande gang og kjøkken. Soil sluk og soil avløpsrør. Ingen golvvarme kombinert med kun naturleg avtrekk. Rommet stettar ikkje dagens krav til tettheit og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse fra byggeår.

Himling med måla plater. Veggjar med baderomstapet. Golv med belegg m/oppbrett mot golvspenplater. Utstyrt med badekar m/dusj, to vaskar i plassbygd kvit innredning og bide`. Oppvarming med stråleomn. Ventilering med takventil og glasventil.

Vurdering av avvik:

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

Soil golvs luk og soil avløpsrør. Utettheter i veggjar og golv i våtsoner. Dels fuktskada innredning. Kun naturleg avtrekk utan tilluftspalte i underkant dørblad. Vindaug i våtsone. Ingen golvvarme kombinert med kun naturleg avtrekk. Rommet stettar ikkje dagens krav til tettheit og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse fra byggjeår.

Himling med måla plater. Veggjar med måla betongpuss og brystning med flis. Golv med mosaikkflis med fall til sluk. Utstyrt med golvmontert klosett, vask og dusj med mogleheiter til forheng. Oppvarming med veggmontert stråleomn. Naturleg avtrekk med glasventil og veggventil og med tilluftspalte i underkant innerdørblad.

Vurdering av avvik:

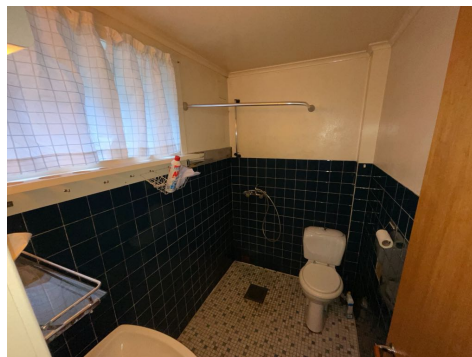
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ingen membran. Soil sluk og soil avløpsrør. Lekkasje i blandedbatteriet. Vindauge i våtsone. Nokre lause/fjerna brystningsflisar. Dels fjerna brystningslist pga råteskade. Manglande forheng til dusjen. Det er ikkje lagt flis under varmtvannstanken. Ingen golvvarme kombinert med kun naturleg avtrekk. Rommet stettar ikkje dagens krav til tettheit og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > DUSJROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse frå ca 1990.

Himling med måla plater. Veggjar med med måla betongpuss og brystningsflis og noko panel og måla betongpuss. Golv med to typar flis og med markert nedsenka golv i dusjen. Utstyrt med dusj m/forhengholdar. Oppvarming med veggmontert stråleomn. Naturleg avtrekk med veggventil og tilluftspalte i underkant innerdørblad.

Vurdering av avvik:

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

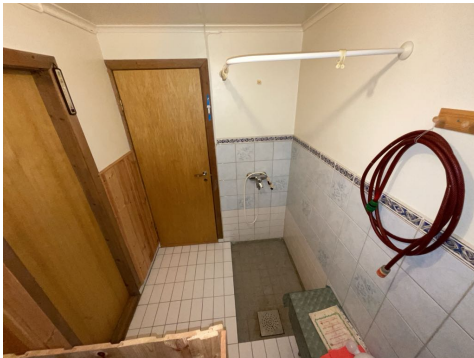
Ingen membran. Soil sluk. Fjerna dusjforheng. Innerdør montert nær dusjen. Ingen golvvarme kombinert med kun naturleg avtrekk. Rommet stettar ikkje dagens krav til tettheit og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > DUSJROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kvit kjøkkeninnredning med veggflis over heiltre lakkert benkeplate og med opplegg til oppvaskemaskin. Her er ikkje integrert utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkkeninnredning frå byggeår. Fleire manglande frontar.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Himling- og veggbekledning med måla plater. Golvbelegg. Utstyrt med golvmontert klosett og vask. Naturleg ventilering med takventil og glasventil, ingen tilluftspalte i underkant innerdørblad. Oppvarming med veggmontert el.omn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

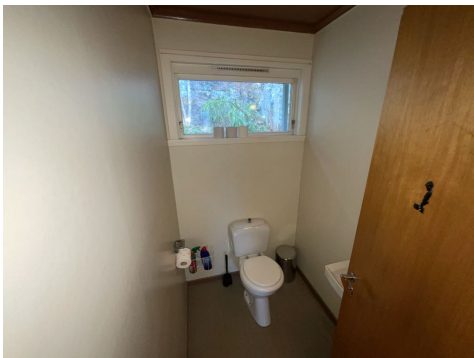
Standard frå byggjeår og lite rom. Kun naturleg avtrekk utan tilluftspalte i underkant innerdørblad. Mindre forhøya fuktmåling ved avløpet til klosettet og under vasken. Sprekk i veggplater og målingsslitt ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av toalettrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Utførelse frå ca 1990.

Himling med måla plater. Veggjar med gran faspanel. Golv med trelemmer over betonggolv. Plassbygde benkar med granlekter. «Innkassa» badstuomn. Finert dør med dørpumpe. Ventilering med veggventil i grunnmur og himlingsmontert ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tilstand badstuomn som ikkje har vore i bruk på lang tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre nærmare kontroll av badstuomn og utførelse av lufting/ventilering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vassrør av kobberør frå byggjeår og stopperkrane på dusjrommet.

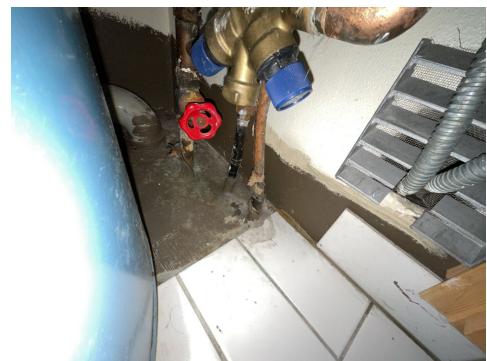
Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst om tidvis problem med vasstiførsel til blant anna badet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soilrør frå byggjeår og noko plastrør frå 70-talet med stakemogleheiter på dusjrommet og elles via slukar og klosett. Ukjent utførelse av lufting av avløpsanlegget men fungerer som tiltenkt.

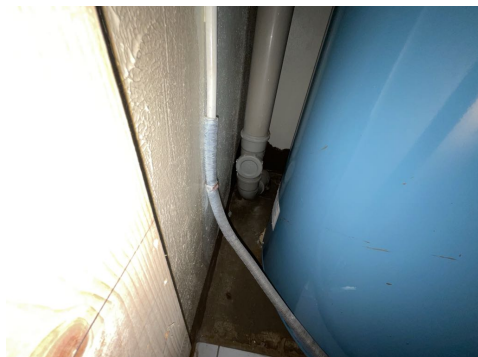
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering dels med glasventilar og nokre veggventilar i u.etg., elles er ventilering basert på opning av vindauger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglande ventilering av kjellarboder i tilbygg.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-til-luft montert i ca 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpa har oppnådd forventa levetid og har ikkje fungert siste fem år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av varmpumpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank produsert i 1977 med direkte el.tilkobling og montert på dusjerommet m/sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Defekt varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av varmtvannstanken og etablere direkte el.tilkobling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

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

Sikringsskåp montert i trapperommet i u.etg. med skrusiringar og automat jordfeilbrytar og med delvis skjult el.installasjon. Eit underskåp/fordelingsskåp er montert i garasjen. Utførelse frå byggjeår. Jorfeilbrytaren slår inn ved bruk av deler av anlegget iflg bebuar.

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.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Med bakgrunn i alderen på anlegget, jordfeilproblemer og med underdimensjonert el.anlegg må det utførast utvida el.kontroll.

Generell kommentar

Med bakgrunn i alderen på anlegget, jordfeilproblemer og med underdimensjonert el.anlegg må det utførast utvida el.kontroll. Jordfeilbryteren slår ut ved bruk av blant anna golvvarmelister.



 **Branntekniske forhold**

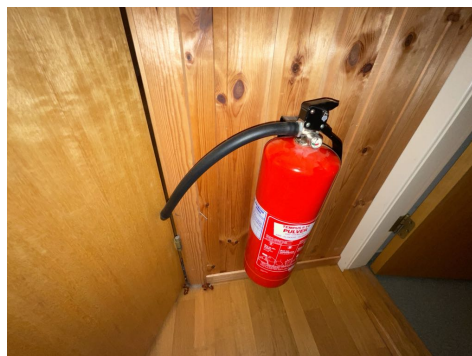
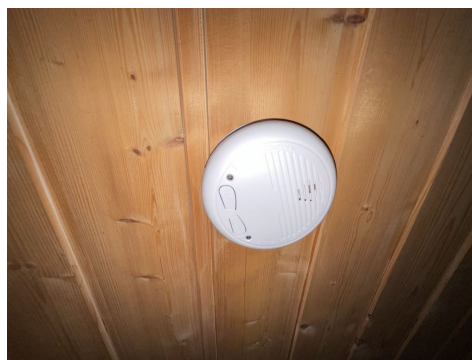
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Fleire røykvarslarar i 1.etg. og u.etg. og sløkkjeutstyr med tre 6 kilos pulverapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Pulverapparata er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn som utskota fjelltomt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med stedlige masser, ingen synleg knotteplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Fuktbelastning mot grunnmuren med bakgrunn i fukt- og saltutslag i underkant grunnmur og murveggar. Fukttrekk ved grunnmur mot nordvest (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som engelsk holmur isolert med isopor i midtsjiktet. Delvis innvendige uisolerte framforinger. Utvendig påført dels betongpuss og dels skifer for synlege sider.

Fundamentert med betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

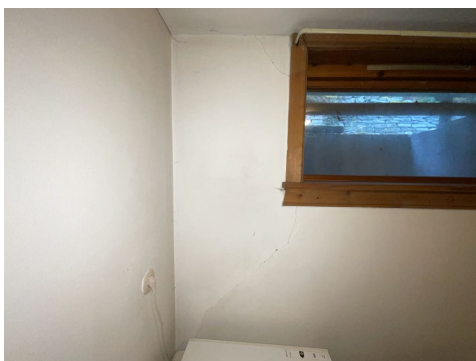
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Synlege innvendige sprekker spesielt på eine kjellarboda. Elles mindre riss. Skiferforblending dels med manglende betongfuger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fullføring fuging av skiferforblending. Innpassing av sprekker i grunnmur.



Forstøtningsmurer

Flere forstøtningsmurar av naturstein/skiferstein med variable høgder over 0,5 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Nokre av murane har loddavvik og manglende sikring. Murar med høgde over 0,5 m skal ha sikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Vurdere tiltak med murar med loddavvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengforhold

Bygningen er oppført i terrassert bratt sørvestvendt terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Flatt terreng mot husets nord- og vestfasade og terrengfall mot grunnmur og sør.

Iflg NGI Kart ligg austre del av tomta i aktsomhetsområde for utløpsone for steinsprang samt i aktsomhetsområde for snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1970. Det er septiktank med overløp tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Medeigar opplyser at det tidvis har vore lekkasje på stikkledning til avløpet i området ved septiktanken.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Septiktank

3,5 m3 septiktank av betong med tre kammer med utførelse frå byggjeår. Ingen merknader iflg Norva24.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Septiktanken har snart oppnådd forventa levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Oljetank i kjellarbod under tilbygget som har adkomst via veggluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er tømd. Pga størrelsen på oljetanken er det ikkje mogleg å fjerne tanken utan at større inngrep med dels fjerning av veggjar blir utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikkje nødvendig.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Nytta som garasje og lagerplass.

Byggeår

1970

Kommentar

Opplyst ved tidlegare taksering.

Standard

Normal standard med omsyn til byggeår og bruksformål.

Vedlikehold

Ingen spesielle arbeider etter byggeår.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur og kneveggar av betong, dels med utvendig natursteinsforblending.

Golv av brettskura betong med fall til golvsluk

Ytterveggar av 4" bindingsverk med ytterkledning av liggande dobbeltfalsa trekledning og noko ståande trekledning.

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstolar.

Taktekking av eternitplater utan undertak.

Snøfangar og alu. takrenner og nedløpsrør for eine taksida.

Vindauger med 1-lags glasrute i trekarm.

To måla vippeportar.

Ytterdører som tett måla tredør til eine boda og enkel måla tredør til den andre boda.

Her er ikkje framført straum.

Merknader utover normal konstruksjon selde og bruksslitasje;

Bygningen er oppført i nabogrensa og nær tilstøtande garasjebygg.

Sikring er anlagt bak bygningen pga utrasa steinmur.

Mose på taket med eternitplater som må behandlast som spesialavfall, her er ikkje undertak.

Dels utvendig målingslitt og noko råteskada kledning mot vest og dels mot sør.

Takrenner kun for eine taksida og med manglande endelokk.

Skada nedløpsrør.

Vatn på deler av golvet pga noko fukttrekk.

Manglane innerdører.

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

Tilbygg / modernisering

2004 Modernisering Legging av ny taktekking.

Modernisering Elles er det ikkje utført spesielle arbeider etter byggeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

264 m²/264 m²

Einebustad: Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, 3 Bad, 2 Trapperom, 3 Gang, 4 Soverom, 2 Stuer, 2 Bod, Badstue, Vindfang, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 60 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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 4 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Eigedomen ligg fint til i Øvrevegen 19 på Sandane med kort avstand til skular, butikkar og offentlege sørvisfunksjonar. Adkomst frå kommunal veg med oppgrusa dels bratt veg og dels med sti. Flat og sørvestvendt opparbeidd tomt med gode solforhold og fin utsikt mot sentrum, fjorden og fjellheimen. Øvste delen av tomta er bratt naturtomt.

Bustadhuset som er oppført i 1970 med tilbygg i 1992 har i hovedsak standard og utførelse frå byggjeår med unntak av ny takteking i 2004. Nødvendige vedlikehalds- og renoveringsarbeider må utførast. Elles er det oppført garasje i 1999.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sørstrandsvegen 22 ,6823 SANDANE 169 m ² 1980 5 sov	15-02-2024	3 900 000	3 900 000		3 900 000	23 077
2 Leirbrekka 11 ,6823 SANDANE 137 m ² 1954 5 sov	07-07-2022	3 190 000	3 050 000		3 050 000	22 263
3 Sørstrandsvegen 33 ,6823 SANDANE 161 m ² 1960 3 sov	31-08-2021	2 450 000	3 400 000		3 400 000	21 118
4 Timberstigen 13B ,6823 SANDANE 215 m ² 1969 5 sov	29-05-2023	4 550 000	4 250 000		4 250 000	19 767
5 Firdavegen 9 ,6823 SANDANE 192 m ² 1954 6 sov	17-06-2024	3 500 000	3 400 000		3 400 000	17 708
6 Nordstrandsvegen 45 ,6823 SANDANE 156 m ² 1959 3 sov	08-10-2024	2 650 000	2 550 000		2 550 000	16 346

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

Årlege kostnader er stipulert av undertekna.	Kr.	42 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 850 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.	3 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

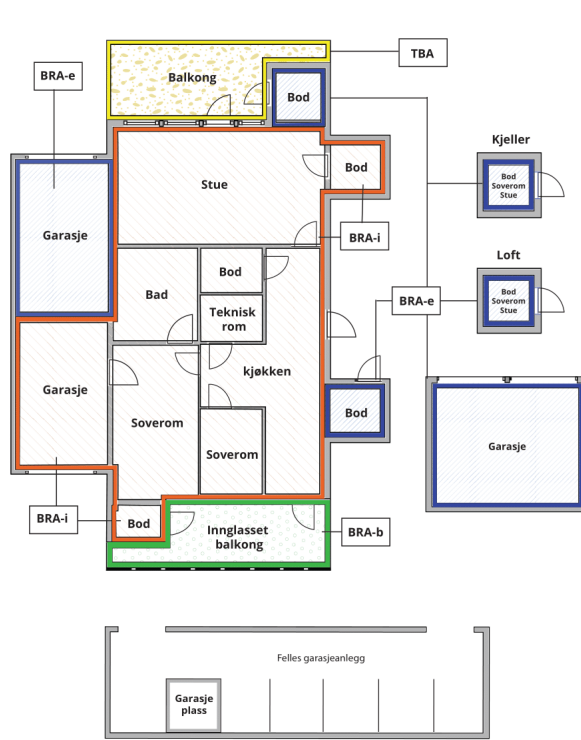
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Einebustad

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	141			141	11
Underetasje	123			123	
SUM	264				11
SUM BRA	264				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Bad, Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Stue 2, Bod		
Underetasje	Bad, Dusjrom, Badstue, Vindfang, Trapperom, Gang, Yttergang, 5 boder, Soverom, Soverom 2, Kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vaskerommet er byggjemeldt som arbeidsrom. Tre boder mot vest er ikkje byggjemeldt. Noko avvik av rominndeling til boder i u.etg.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Etasjehøgde i underetasjen er lavare enn 2,40 m, målt til i hovedsak ca 2,32 m og ca 2,0 m i kjellarboder i tilbygget.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		60		60	

SUM		60
SUM BRA	60	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Dobbelgarasje, 2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen framlagde teikningar av garasjen.

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

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)
Einebustad	233	31
Garasje	0	60

Kommentar

Einebustad

1.etg.; Etg.høgd ca 2,41 m, tilbygg med etg.høgd 1,87-2,43 m. Nedtrekkbar stige til mørkeloftet på vaskerommet. Sør- og austvendt terrasse på 11 m2. Dør frå stova til skiferlagt uteplass på 28 m2.

U.etg.; Etg.høgd ca 2,32 m. Adkomst til eine kjellarboda i tilbygget via veggluke, besiktiga kun frå luka.

Garasje

Etg.høgd ca 2,13 m.
Oppmålt på plassen med lasermålar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Kristen Eikenæs	Takstingeniør
	Ola Sundt Ravnestad	Kunde
	Elisabeth Sundt Ravnestad	Medeigar

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4650 GLOPPEN	69	228		0	111 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Øvrevegen, 6823 Sandane

Hjemmelshaver

Elisabeth Sundt Ravnestad, Gjertrud Sundt Ravnestad, Marie Ravnestad, Ola Sundt Ravnestad

Kommentar

Tomt for garasjen mot vest.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4650 GLOPPEN	69	192		0	1914 m ²	Areal opplyst av Ola Sundt Ravnestad	Eiet

Adresse

Øvrevegen 19, 6823 Sandane

Hjemmelshaver

Elisabeth Sundt Ravnestad, Gjertrud Sundt Ravnestad, Marie Ravnestad, Ola Sundt Ravnestad

Kommentar

Det skal utarbeidast justert matrikkelbrev og -rapport. Det kan vere mindre avvik på tomtearealet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadhuset ligg fint til i Øvrevegen 19 på Sandane i etablert bustadområde. Eigedomen grensar i sør mot frådelt ubebygd tomt og mot offentlig veg og elles mot bebygde bustadtomter. Avstand 1,8 km til barnehagen, 900 m til ungdomsskulen, 1,1 km til barneskulen og 300 m til sentrum.

Adkomstvei

Adkomst frå kommunal veg med ca 50 m oppgrusa dels bratt grasrodt veg og deretter gangsti opp til huset.

Tilknytning vann

Tilknytt kommunalt vassverk.

Tilknytning avløp

Avløp til septiktank med overløp tilknytt kommunalt avløpsnett.

Regulering

Eigedomen er del av reguleringsplanen "Sentrum - Øyrane" med planidentifikasjon 20208 med ikrafttredelsesdato 13.11.2017 med arealformål "Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse" med feltbetegnelse B11.

Viser til teknisk kontor og reguleringsplanen med føresegner for nærmare og utfyllande opplysningar.

Om tomten

Opparbeidd terrassert og bratt sørvestvendt tomt med fleire forstøtningsmurar av naturstein/skiferstein, plen, beplantning og uteplassar og elles noko naturtomt. Muringsteinar pga utrasa mur ligg ovanfor garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Skjøte er ikkje framlagt, opplysningar frå Seeiendom.no er innhenta. Taksten legg til grunn at tinglyst forkjøpsrett datert 04.06.1937 blir sletta.

Heftelser

Taksten legg til grunn at her er ingen verdireducerande heftelsar på eigedomen.

Bebyggelsen

På eigedomen er det oppført einebustad og garasje.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 882 300	2025	Eigedomsskatt kr 7529 pr 2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				
Kommentar				
Ikkje framlagt				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ola Sundt Ravnestad		Opplysingar gitt på synfaringa	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com		Regulerings- og situasjonskart	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no		Grunnboksinformasjon	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Samanliknbare omsetningar	Gjennomgått		Nei
Tidlegare verditkast	17.09.2019	Takst utført av underteikna	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport feiar	14.03.2025		Gjennomgått		Nei
Teikningar	20.02.1969		Gjennomgått		Nei
Teikningar tilbygg			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	01.12.1970		Gjennomgått		Nei
Løyve til deling av bustadtomt			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei
Norva24		Opplysningar om septiktanken	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/UX1136>

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