

Tilstandsrapport

 6-roms leilegheit

 Prestestalleen 17, 6770 Nordfjordeid

 Stad kommune

 gnr. 43, bnr. 56, snr. 5

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 18965-1747

Referansenummer: HT2058

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. 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, leilegheiter, bustadhus, næringseigedomar 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 • 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.

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



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.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert seksjon er ei 6-roms leilegheit som ligg på loftet i bygning med kjellar, to etasjer og loftsetasje. Her er totalt 5 leilegheiter i bygningen og med bodar i kjellaren. Bygningen er oppført i 1937 og leilegheita har utførelse i hovedsak frå 70-talet og er av enkel standard.

Deler av byningskomponentane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid og nokre har snart oppnådd forventa brukstid.

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.

6-roms leilegheit - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindauger på loftet med 2-lag glasruter i trekarm montert i 1996, 2007 og 2015. Vindauga elles i bygningen er av ukjent utførelse. Ikkje nærmare vurdert med bakgrunn i felles konstruksjon. Måla balkongdør med 2-lags glasrute montert i 1996. Frihøgde kun ca 1,70 m, noko fuktoppsvulming innvendig nederst på dørbladet, tilleggsmontert utvendig brystningsplate pga fuktskade, ugunstig overgang mellom dør/terskel og balkongtekking. Kvit brann- og lydisolert dør til felles trapperom på loftet. Ytterdører elles i bygningen er ikkje vurdert. TGIU med bakgrunn i ytterdører og balkongdører er felles konstruksjon. Sørvendt balkong på 6 m² i treutførelse med rekkverk med høgde 92 cm og golv med filteppe mot pvc-tekking.

* Taktekkingen er av skifertakstein. Taket ble skiftet i 1997. Da ble det lagt nytt undertak og skifter ble tatt av noe gjenbrukt, ca halve taket ble da lagt ny skifer.

* Takrenner aluminium skiftet i 1997 Snøfangere på heile taket.

* Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pusset overflater, noe trekledning på takoppløftene med ukjent isolasjonsomfang.

* Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kun mindre del av mørkeloftet er innsisert via luka. Deler av skråtak har isolasjon helt ut mot trod så lufting er begrenset i en del av skråtakene. Det er ikkje montert diffusjonssperre mellom leilegheita og skråtaket/mørkeloftet, dette kan føre til damplekkasjer til konstruksjonen. Manglande ventilering av konstruksjonen.

* Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lagsvinduer. Vinduer 1. 2. og 3. etasje er skiftet etter behov. Kjeller er der tre vinduer som ikke er skiftet, dem er fra byggeår.

* Bygningen har edeltre hovedytterdør møt sør og malt hovedytterdør mot nord. Kjellerdør er malt. Betongtrapp mot sør som går rett ned på kommunal vei.

* Utvendige forhold er ikkje nærmare vurdert med bakgrunn i at det er fellesareal/felleskostnad iflg eigar.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlingsbekledning; Måla papp, måla plater.

Veggbekledning; I hovedsak målingsstrie, elles måla plater.

Golvbekledning; I hovedsak laminatgolv, elles golvbelegg og noko belegglisar.

Kott/bodar; Himling- og veggbekledning i hovedsak med ubehandla veggplater, elles noko måla plater. Golvbekledning i hovedsak med ubehandla og dels måla tregolv.

Etasjeskille som isolert trebjelkelag mot underliggende etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg NGU Kart ligg eigedomen i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Det er krypkjellar under deler av bygningen. Ikkje besiktiga og ikkje vurdert pga felles konstruksjon.

Måla glatter finerte innerdører.

Fastmontert hyller på eine boda.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet;

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utførelse frå 70- og 80-talet iflg eigar.

Himling med måla takplater. Veggjar med målingsstrie, ei veggside med baderomsplater og måla betongpusa pipe. Golv med beleg med oppbrett mot påstøyp av betong. Fast slukrist, sansynlegvis soil golvsluk. Utstyrt med golvmontert klosett, dusjkabinett og vask i enkel kvit innredning. Oppvarming med veggmontert ståleomn. Mekanisk avtrekk med veggvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel Espe kjøkkeninnredning frå ca 1980 utan integrert utstyr men med opplegg til vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassrør av eldre kobberrør med felles stoppekrane i kjellaren.

Avløpsrør av plast og dels av soilrør. Felles system med lufting stakemoglegheiter av avløpsanlegget, ukjent utførelse og ikkje vurdert av underteikna.

Naturleg ventilering med glasventilar og opning av vindauge.

Felles 300 liters varmtvannstank produsert i 2022 montert i kjellaren med direkte el.tilkobling.

Dagens eigar skal etablere nytt sikringsskåp med jordfeilautomatar i taksert leilegheit. Det skal også utførast eltilsyn og dagens eigar skal rette eventuelle avvik.

Felles brannvarslingsanlegg med seriekobla røykvarslarar med el.tilkobling og batteri og sløkkjeutstyr med 6 kg pulverapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

6-roms leilegheit

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen framlagde teikningar.

Kjellarbod

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen framlagde teikningar.

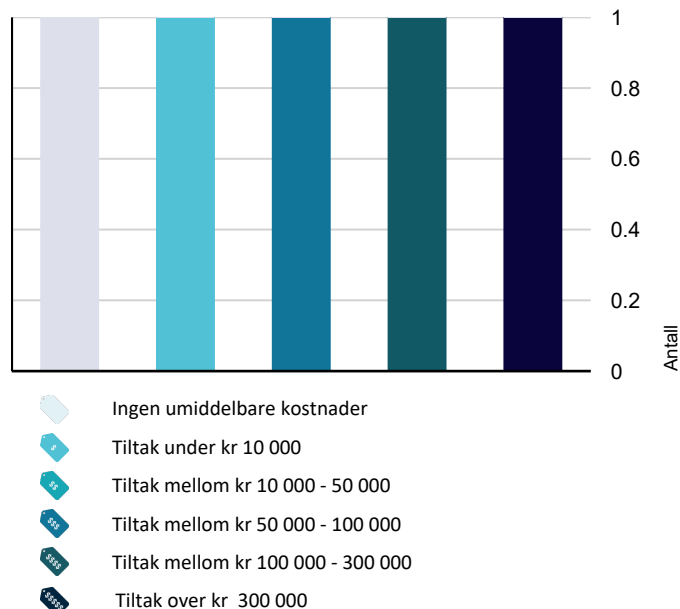
Sammendrag av boligens tilstand

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

Dagens eigarar har kjøpt eigedomen og underteikna har ikkje for i kontakt som personar med bygningsmessige detaljkunnskaper om utførelsen av skjulte konstruksjonar.

Oppsummering av avvik

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

6-roms leilegheit

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

6-ROMS LEILEGHEIT



Byggeår
1936

Kommentar
Opplyst av eigar.

Anvendelse

Dagens eigarar leiger ut leilegheita.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Omtrekking og legging av nytt undertak. Felleskostnad.
1996	Modernisering	Skifting av vindauger i 1996, 2007 og 2015. Felleskostnad.
2025	Modernisering	Dagens eigar skal utføre tiltak med tekniske installasjonar slik at seksjonen får nytt sikringsskåp og eigen strømmålar.
	Modernisering	Elles er det utført enkelt vedlikehald.



! TG IU Dører

Måla balkongdør med 2-lags glasrute montert i 1996. Frihøgd kun ca 1,70 m, noko fuktoppsvulming innvendig nederst på dørbladet, tilleggsmontert utvendig brystningsplate pga fuktskade, ugunstig overgang mellom dør/terskel og balkongtekkning. Kvit brann- og lydisolert dør til felles trapperom på loftet. Ytterdører elles i bygningen er ikkje vurdert. TGIU med bakgrunn i ytterdører og balkongdører er felles konstruksjon.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på 6 m² i treutførelse med rekkverk med høgde 92 cm og golv med filtteppe mot pvc-tekking.

Vurdering av avvik:

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

UTVENDIG

! TG IU Vinduer

Vindauger på loftet med 2-lag glasruter i trekarm montert i 1996, 2007 og 2015. Vindauga elles i bygningen er av ukjent utførelse. Ikkje nærmere vurdert med bakgrunn i felles konstruksjon.

Tilstandsrapport

* Rekkverkshøgde lavare enn 1,0 m målt til 0,93 m. Etter dagens krav skal terrasser/balkonger med nivåforskjeller på meir enn 0,5 m sikrast med rekkverk, med en minste høgde på 1,0 meter for høgde opptil 10 meter over bakkenivå, jf. § 12-15 og § 12-11 TEK17

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



! TG 1U Andre utvendige forhold

* Taktekkingen er av skifertakstein. Taket ble skiftet i 1997. Da ble det lagt nytt undertak og skifter ble tatt av noe gjenbrukt, ca halve taket ble da lagt ny skifer.

* Takrenner aluminium skiftet i 1997 Snøfangere på heile taket.

* Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pusset overflater, noe trekledning på takoppløftene med ukjent isolasjonsomfang.

* Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kun mindre del av mørkeloftet er innsisert via luka. Deler av skråtak har isolasjon helt ut mot trod så lufting er begrenset i en del av skråtakene. Det er ikkje montert diffusjonssperre mellom leilegheita og skråtaket/mørkeloftet, dette kan føre til damplekkasjer til konstruksjonen. Manglande ventilering av konstruksjonen.

* Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lagsvinduer. Vinduer 1. 2. og 3. etasje er skiftet etter behov. Kjeller er der tre vinduer som ikke er skiftet, dem er fra byggeår.

* Bygningen har edeltre hovedytterdør møt sør og malt hovedytterdør mot nord. Kjellerdør er malt.

Betongtrapp mot sør som går rett ned på kommunal vei.

* Utvendige forhold er ikkje nærmere vurdert med bakgrunn i at det er fellesareal/felleskostnad iflg eigar.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Himlingsbekledning; Måla papp, måla plater.

Veggbekledning; I hovedsak målingsstrier, elles måla plater.

Golvbekledning; I hovedsak laminatgolv, elles golvbelegg og noko belegglisar.

Kott/boder; Himling- og veggbekledning i hovedsak med ubehandla veggplater, elles noko måla plater. Golvbekledning i hovedsak med ubehandla og dels måla tregolv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Standard og utførelse i hovedsak frå 70-talet.

Boder og kott med utførelse frå byggjeår.

Gangen; Ujamnheiter i takplater/takpapp.

Kjøkken; Målingslitt veggbekledning.

Soverom nordaust; For korte skjøtavstandard på laminatgolvet.

Soverom søraust; Golvkirrk og slitt beleg.

Soverom sør; Golvkirrk.

Soverom nordvest; Dels kort skjøtavstand på laminatgolv.

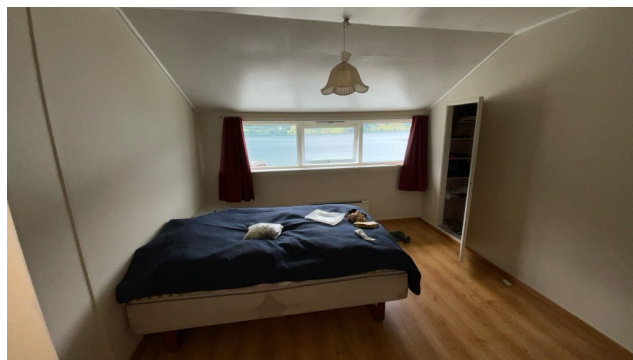
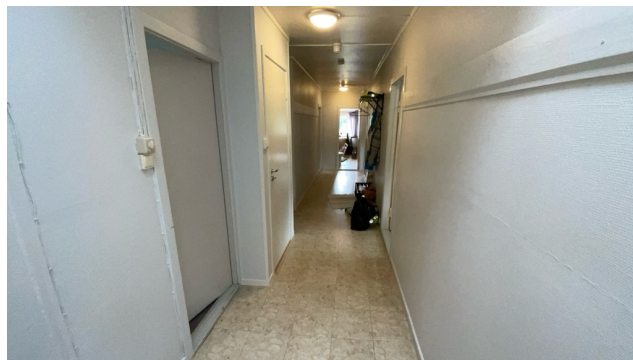
Stova; Ujamnt underlag til målingsstria.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nødvendig vedlikehalds- og oppgraderingsarbeider bær utførast.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som isolert trebjelkelag mot underliggende etasje.

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fall/retningsavvik er kontrollert kun for opplista rom. Stova med avvik på 50 mm, soverom søraust med avvik på 100 mm og 60 mm avvik på 2 m, gangen med avvik på 70 mm, soverom nordaust med avvik på 103 mm og 75 mm på 2 m.

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.

* Avretting av golv ved oppussing av aktuelle rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Vedaomn montert på tre av soveromma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

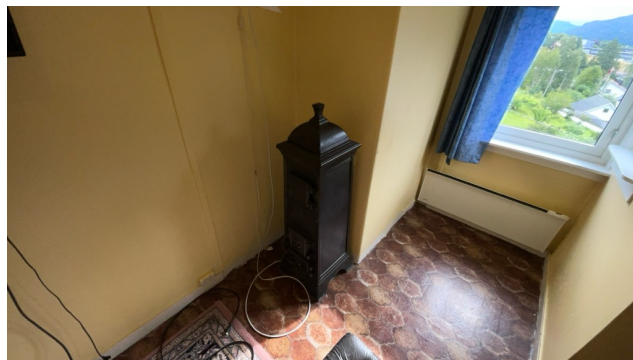
Omnane og tilhøyrande piper er ikkje godkjent og kan ikkje nyttast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omnane og tilhøyrande piper er ikkje godkjent og kan ikkje nyttast. Taksten legg til grunn at omnane blir fjerna av ny eigar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG IU Kryp Kjeller

Det er krypkjellar under deler av bygningen. Ikkje besiktiga og ikkje vurdert pga felles konstruksjon.

! TG 2 Innvendige dører

Måla glatter finerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre type innerdører, nokre dørblad tar i karm/terskel og med slarkerte trykkerta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justerin av dørblad som tar i karm/terskel, justering eventuelt utskifting av trykkerta.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Fastmontert hyller på eine boda.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utførelse fra 70- og 80-talet iflg eigar. Himling med måla takplater. Veggjar med målingsstrie, ei veggside med baderomsplater og måla betongpussa pipe. Golv med belegg med oppbrett mot påstøyp av betong. Fast slukrist, sansynlegvis soil golvsluk. Utstyrt med golvmontert klosett, dusjkabinett og vask i enkel kvit innredning. Oppvarming med veggmontert ståleomn. Mekanisk avtrekk med veggvifte.

Vurdering av avvik:

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

Standard frå 70- og 80-talet. Utette rørgjennomføringar i golv. Belegg avslutta mot slukrist med dertil utett overgang mot sluk, dette kan føre til fukttrekk og fuktskader på tilstøtande konstruksjonar. Manglande tilluftspalte i underkant innerdørblad. Badet stettar ikkje dagens krav til tettheit og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Enkel Espe kjøkkeninnredning fra ca 1980 utan integrert utstyr men med opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 med bakgrunn i enkel eldre kjøkkeninnredning. Det er anbefalt montering av vannlås på vasstølsførselen til vaskemaskina med bakgrunn i rom utan golvsluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredninga fungerer med dagens tilstand. Montere vannlås på vasstølsførselen til vaskemaskina.



Tilstandsrapport



LOFT > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vassrør av eldre kobberør med felles stoppekrane i kjellaren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og dels av soilrør. Felles system med lufting stakemoglegheiter av avløpsanlegget, ukjent utførelse og ikke vurdert av undertekna.

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 utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 1 Ventilasjon

Naturleg ventilering med glasventilar og opning av vindauge.

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 0 Varmtvannstank

Felles 300 liters varmtvannstank produsert i 2022 montert i kjellaren med direkte el.tilkobling.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Dagens eigar skal etablere nytt sikringssskåp med jordfeilautomatar i taksert leilegheit. Det skal også utførast eltilsyn og dagens eigar skal rette eventuelle avvik.

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

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Felles brannvarslingsanlegg med seriekobla røykvarslarar med el.tilkobling og batteri og sløkkjeutstyr med 6 kg pulverapparat.

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

Ja Eldre enn 10 år.

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

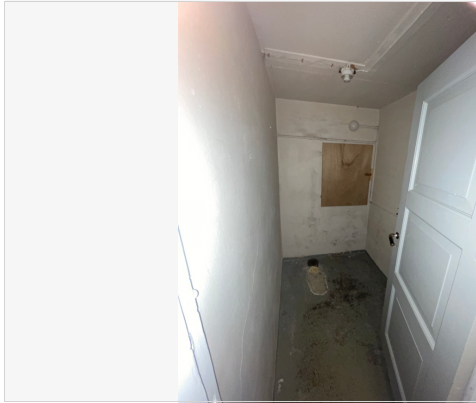
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Kjellarbod



Anvendelse

Nytta som lagerplass.

Byggeår

1936

Kommentar

Opplyst av eigar.

Standard

Kjellarboda har eldre standard frå byggjeår. Sjå nærmare beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Ingen spesielle arbeider etter byggjeår.

Beskrivelse

Anlagt i kjellaren og adkomst frå felles gang.
Himling med måla halvharde huntonitplater.
Veggar med måla betongpuss.
Måla betonggolv.
Dør som måla trefyllingsdør.
El.installasjon til lys og el.kontakt.
Veggluke til krypkjellar, ikkje besiktiga.

Merknader utover generell elde og slitasje;
Rommet har tidlegare vore nytta som wc-rom med dels gjenståande rørføringar.
Målingsslitt bekledning.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering Ingen spesielle arbeider etter byggjeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 124 m²/124 m² 6-roms leilighet: Bad, Kjøkken, Gang, 5 Soverom, Stue, 3 Bod, 2 Kott Andre bygg: Kjellarbod Bruksareal andre bygg: 3 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 500 000 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 1 850 000 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 1 500 000 Konklusjon markedsverdi 1 500 000

Markedsvurdering

Eigedomen ligg sentralt og fint til i Prestealleen 17 på Nordfjordeid i etablert bustadområde med gåavstand til barnehage, skular, butikkar og offentlege sørvisfunksjonar. Adkomst frå offentleg veg med felles asfaltert veg og stort felles asfaltert tun med eigen oppmerka biloppstillingsplass. Lokalt gode gode solforhold og med fin utsikt mot sentrum, fjorden og fjellheimen.

Bygningen er oppført i 1937 og leiligheta som ligg på loftet har standard i hovedsak frå 70-talet og er av enkel standard og utførelse. Nødvendige vedlikehalds- og oppgraderingsarbeider må utførast.

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. Tre leiligheter i 1.etg. og 2.etg. er solgt i 2024 for to stk a kr 2.300.000 og ei for kr 2.000.000.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Prestealleen 1 ,6770 NORDFJORDEID 71 m ² 1930 2 sov	02-04-2024	2 600 000	2 800 000		2 800 000	39 437
2 Leirongane 13D ,6770 NORDFJORDEID 61 m ² 2000 2 sov	26-11-2019	2 290 000	2 350 000		2 350 000	38 525
3 Leirongane 13E ,6770 NORDFJORDEID 62 m ² 2000 2 sov	13-07-2023	2 400 000	2 350 000		2 350 000	37 903
4 Leirongane 4L ,6770 NORDFJORDEID 83 m ² 1992 2 sov	04-05-2022	2 550 000	3 000 000	22 803	3 022 803	36 419
5 Leirongane 4I ,6770 NORDFJORDEID 83 m ² 1992 2 sov	17-05-2022	1 950 000	2 400 000	22 803	2 422 803	29 190
6 Leirongane 6C ,6770 NORDFJORDEID 79 m ² 1992 1 sov	25-04-2025	1 850 000	1 850 000		1 850 000	23 418

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

Felleskostnad til byggforsikring, ytre vedlikehold, vedlikehold fellesareal, bossavgift og vassforbruk.	Kr.	38 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

6-roms leilegheit

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
Sum teknisk verdi - 6-roms leilegheit	Kr.	1 400 000

Kjellarbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Kjellarbod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 430 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 850 000
--	------------	------------------

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

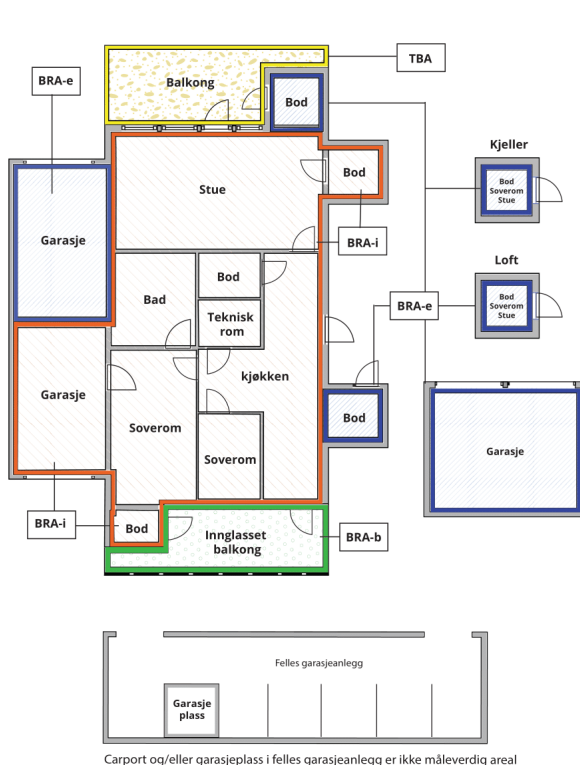
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

6-roms leilegheit

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	124			124	6	13	137
SUM	124				6	13	137
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Stove, Bod, Bod 2, Bod 3, Kott, Kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen framlagde teikningar.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen og seksjonen stettar ikkje dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av nytt sikringsskåp etter synfaringa.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- 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. Åpninger i vindauger på dei fleste soveromma er mindre enn minstekrav til åpning.
- Brannstiger uten ryggbøyle kan brukes på vindu på opptil 5 meter over bakken. Brannstiger med ryggbøyle kan brukes på vindu som er opptil 7,5 meter over bakken. Med mindre stigen har flammeskjerm skal den ikke monteres nærmere enn to meter fra vinduet til etasjen under. Det er meir enn 5 meter ned til bakken ved veggmonterte rømningsstiger.

Kjellarbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen framlagde teikningar.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjehøgd kun ca 2,10 m.

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)
6-roms leilegheit	112	12
Kjellarbod	0	3

Kommentar

6-roms leilegheit

Areal ihht arealrapport utført av Verdssett AS og er ikkje kontrollert av undertekna ihht avtale med rekviert.

Etg.høgd ca 2,45 m til flat del av himling.

Dør frå stova til sørvendt balkong på 6 m2.

Kjellarbod

Boda har golvareal på 2,6 m2. Etg.høgd ca 2,10 m.

Oppmålt på plassen med lasermålar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Kristen Eikenæs	Takstingeniør
	Sæmund Ytrehus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	43	56		5	1568 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Fjellvegen 17, 6770 Nordfjordeid

Hjemmelshaver

Steffen Vonheim 1/2, Vivian Ytrehus 1/4, Sæmund Ytrehus 1/4

Kommentar

Seksjonsnummer og seksjoneringsbrøk er opplyst av eigar.

Eierandel
1 / 5

Forretningsfører
Sæmund Ytrehus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg sentralt og fint til i Prestalleen 17 på Nordfjordeid i etablert bustadområde med gåavstand til barnehage, skular, butikkar og offentlege sørvisfunksjonar.

Adkomstvei

Adkomst frå offentlig veg med felles asfaltert veg og stort felles asfaltert tun. Taksert seksjon har eigen oppmerka biloppstillingsplass iflg eigar og rekvirent.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private felles stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er direkte tilknyttet offentlig avløpsnett via private felles stikkledninger.

Regulering

Eigedomen er regulert til bustadformål i eldre reguleringsplan. Viser til reguleringsplanen og teknisk kontor for utfyllande opplysningar.

Om tomten

Felles flat og sørvendt tomt med plen og noko beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Seksjonen er ikkje tinglyst på synfaringsdagen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Taksert seksjon som er anlagt på loftet er ei 6-roms leilegheit med bod i kjellaren. I 1.etg. og 2.etg. er det totalt fire leilegheiter. Det er også oppført carportbygning på eigedomen men taksert seksjon har ikkje andel i bygningen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Forsikring				
Kommentar				
Ikkje framlagt				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Sæmund Ytrehus		Opplysningar gitt på synfaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com		Situasjons- og reguleringskart	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Samanliknbare omsetningar	Gjennomgått		Nei
Tidlegare prospekt			Gjennomgått		Nei
Tidlegare tilstandsrapport for heile bygningen	24.07.2023		Gjennomgått		Nei
Rapport arealoppmåling	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
Teikningar		Ikkje framlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ikkje framlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Seksjoneringsdokumenter		Ikkje framlagt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 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 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HT2058>

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