

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Grytøyra 41, 6967 HELLEVIK I FJALER

 FJALER kommune

 gnr. 236, bnr. 25

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 29.06.2026

Oppdragsnr.: 20282-1387

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DF1895

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT  **TAKST**

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.

Tveit Takst

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einebustader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheter, næringseigedommar, landbrukseigedommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGoVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.



Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit
Uavhengig Takstingeniør
kontakt@tveit-takst.no
915 13 629



TVEIT TAKST

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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 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.

 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Opphavleg bygning frå 1996, med kun mindre fornyingar/utskiftingar utført over år. Det er noko etterslep knytt til vedlikehald og spesielt fornying. Dette gjeld spesielt eldre konstruksjonar som er nær, eller har oppnådd forventa brukstid. Det er også registrert enkelte konstruksjonar med avvik/svikt, og som har behov for tiltak i nær framtid.

Sjå skildringar av dei enkelte deler under punktet konstruksjoner. Legg vekt på informasjon knytt til tilstandsgrad 2 (TG 2), og spesielt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Rekkehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av fagverkstakstolar i trevirke med forenkla undertak av trefiberplater. Inntil 200 mm isolasjon i himling mot kaldloft (undergurt). Taktekking av betongtakstein frå byggeår. Takrenner og nedløp av plast. Tre ubehandla teglsteinspiper over tak, med pipehatt av stål.

Ytterveggar av bindingsverk trevirke med inntil 150 mm isolasjon. Utvendig vindtetting, og kledning i trevirke. Deler av utvendig kledning er skifta ut over år.

Vindauge med karm i trevirke og tolags isolerglass.

Formpressa ytterdører med mindre vindaugsfelt. Nyare formpressa ytterdør til leilegheit nummer 3. Ytterdører til uteboder av trevirke. Terrassedører av trevirke med vindaugsfelt.

Terrasse ved inngangsparti i sør, og terrasse i nord, med dekke av bord i trevirke. Enklare leveggar av trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golv med vinylbelegg. Veggjar med tapetserte og målte overflater. Himling av målte trefiberplater.

Isolert betongplate på grunn, truleg med inntil 100 mm isolasjon.

Tre pipeløp (eit i kvar bueining) av teglstein med pussa overflater i 1. etasje. Ubehandla teglsteinspipe over tak. Feieluke i stover.

Vedovn i kvar bueining med underlag av stålplate.

Innvendige fyllingsdører av trevirke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i bueining 1 med vinylbelegg på golv og målte strier/tapet på vegg. Veggghengt baderomsinnreiing med vask, og spegel med lyspunkt over. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med glasdører, og blandebatteri med oppheng for handdusj montert på vegg. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Baderommet er sentralt ventilert ved avtrekkspunkt i himling og tilluft ved dørterskel.

Bad i bueining 2 med vinylbelegg på golv og målte strier/tapet på vegg, samt baderomsplater på vegg i dusjhjørnet. Veggghengt baderomsinnreiing med vask, og spegel med lyspunkt over. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med dusjveggar montert på fast sokkel ved golv, og blandebatteri med oppheng for handdusj

montert på vegg. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Baderommet er sentralt ventilert ved avtrekkspunkt i himling og tilluft ved dørterskel.

Bad i bueining 3 med vinylbelegg på golv og målte strier/tapet på vegg. Veggghengt vask med spegel og lyspunkt over. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med dusjveggar montert på fast sokkel ved golv, og blandebatteri med oppheng for handdusj montert på vegg. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Baderommet er sentralt ventilert ved avtrekkspunkt i himling og tilluft ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i opa løysing med stove. Innreiing med over- og underskap med laminerte trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask med to kummar i stål. Komfyr med avtrekksvifte over. Mindre oppvaskmaskin. Vassbestandige trefiberplater på veggjar over benkeplate. Frittstående kjøleskap i enden av innreiing. Ventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovudvassinntak og hovudstoppekraner i innvendig bod i kvar leilegheit. Vassrør av kopar.

Avløpsrør av plast. Anlegget er lufta ved vakuumventilar på kaldloft.

Bueiningane er ventilert ved avtrekksvifte på kjøkken. Kanalar også ført til avtrekkspunkt himling i bod og bad.

Varmtvassstankar på 116 liter frå byggeår er montert på golv i innvendige boder i kvar bueining.

El-anlegg er opplyst å vere frå byggeår. Sikringskap i gang til kvar bueining, med automatiske sikringer og straumavleser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert på planerte drenerande massar av stein/pukk (kjelde: rekvirent).

Stripefundament av betong. Isolert og støypt betonggolv mot grunn.

Eigedommen ligg i eit flatare terreng, med slak halling mot nord.

Utvendige vass- og avløpsrør av plast frå byggeår.

Septiktank av glasfiber på 12 m3, overløp er tilkopla kommunalt anlegg (kjelde: rekvirent).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Dette punktet inneheld vurderingar av tydelege tilhøve ved bustaden/eiendommen som kan indikere lovligheitsmanglar, avvik knytt til branncelleinndeling, manglande rømmingsvegar eller andre tilhøve som kan påverke helse, miljø og tryggleik (HMT). Tilhøva blir vurdert opp mot dagens gjeldande krav (mellom anna byggetekniske krav). Eventuelle avvik mot dagens krav betyr likevel ikkje at tilhøve var ulovleg då bustaden vart bygd eller endra. Bygningar kan vere etablert eller endra etter tidlegare regelverk, og lovlegheit kan avhenge av historiske krav, eventuelle løyve og tilgjengeleg dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	228 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	228 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

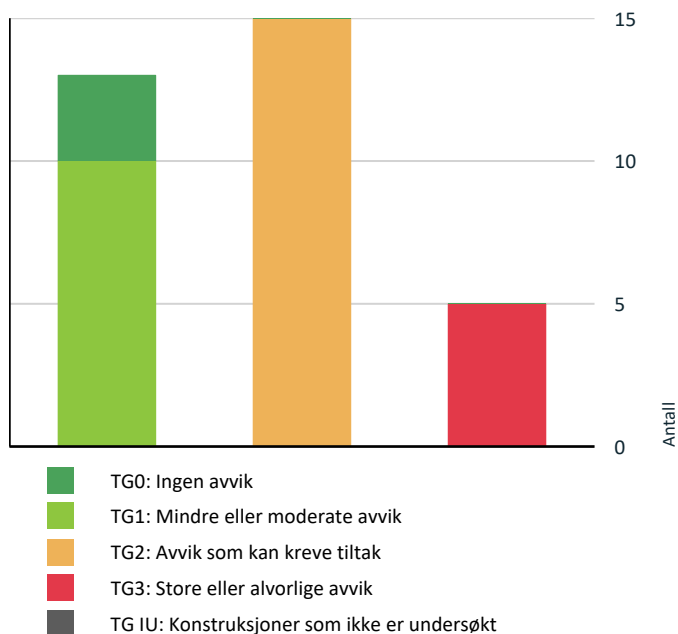
- Det foreligger ikke tegninger

Det ligg ikkje føre teikningsgrunnlag nytta i byggesøknad.
Dette inneber at det ikkje er kontrollert om det er utført eventuelle endringar etter søknadstidspunkt eller pålegg frå kommunen.

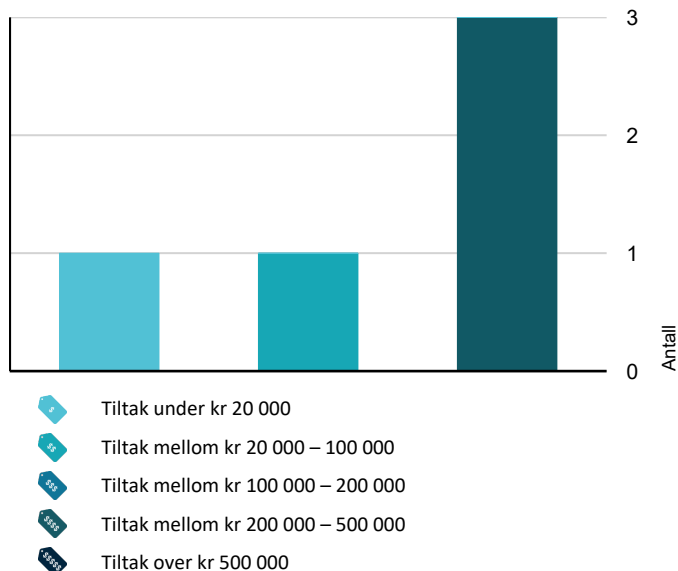
Ved kontroll av kommunen der eventuelle avvik blir avdekka, kan det pålegges påbud om endring/søknad, for dei deler som eventuelt ikkje samsvarer med godkjent/lovleg bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bueining 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bueining 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Bueining 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bueining 3 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1996

Kommentar
Kjelde: rekvirent

Anvendelse
Rekkehus

Standard
Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking av betongtakstein frå byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Takstein har fleire sår og skader, som hol og knekte steinar.

Det er registrert fleire oppfukta parti ved undertak på kaldloft. Dette tyder på svikt ved taktekinga.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av takteking er nært førestående. Overvåk tilstanden jevnlig, da det kan oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Ved en samlet vurdering av alder og tilstand er utskifting av takteking og undertak anbefalt.



Takfall



Takfall



Skade i takstein



Skade i takstein

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av plast. Dei fleste nedløp er tilkople røyr i grunnen for vekkling av vatn frå bygningskonstruksjonen.

Tre teglsteinspiper over tak, med pipehatt av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Eit nedløp i nordaust er ikkje kopla til røyr i grunnen. Nedløp ved eit av inngangspartia har ikkje fullverdig overgang til røyr i grunnen, der denne overgang ikkje er tilstrekkeleg tett.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilkobling mellom nedløp og røyr i grunnen, slik at alt takvann ledes bort fra grunnmuren.

Mangelfull bortledning av vann kan føre til oppfukting av grunnmur og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Utvendig pipeløp



Utvendig luftehatt



Takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk trevirke med inntil 150 mm isolasjon. Utvendig vindtetting, og kledning i trevirke. Deler av utvendig kledning er skifta ut over år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dette gjeld spesielt gavlvegg mot aust.

Deler av kledningen flassar måling. Eigar opplyser at arbeid med utvendig overflatebehandling er starta, men ikkje ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, spesielt på gavlvegg mot øst, og utvendige fasader bør overflatebehandles, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og inntrenging av vann i veggkonstruksjonen.



Roteskada kledning austvegg



Kledning som manglar måling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av fagverkstakstolar i trevirke med forenkla undertak av trefiberplater. Inntil 200 mm isolasjon i himling mot kaldloft (undergurt).

Av det som er visuelt synleg frå kaldloft, er det etablert brann- og lydvegg mellom bueiningane, med gisplater opp under takkonstruksjonen ved undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte undertaksplater er missfarga etter tidlegare eller sporadisk oppfukting, enkelte med tilvekst av muggsopp.

Det er registrert mus og ekscrement av mus på kaldloft i leilegheit 2.

Det er registrert ekscrement av mus, og noko skada isolasjon kring pipeløp som følge av mus, på kaldloft i leilegheit 2 og 3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak ved takteking, og undertak for å utbedre lekkasjepunkt. Undertaksplater som er misfarget eller har tilvekst av muggsopp, må skiftes eller vaskes rene, for å hindre potensielt vidare soppvekst og redusere risiko for ytterligere fuktskader.

Tiltak for å hindre mus i å komme inn på kaldloftet bør iverksettes, samt fjerning av ekskrementer og utbedring av skadet isolasjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, helsekader, ytterligere skader på konstruksjonen og redusert isolasjonsevne.



Kaldloft



Missfarga og oppfukta undertak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindauge med karm i trevirke og tolags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vassbrett over vindauge er ikkje etablert etter preaksepterte løysingar.

Listverk av trevirke held ikkje anbefalt avstand til beslag (5-6 mm). Dette kan hindre effektiv uttørking av fukt i trevirke, og forkorte brukstida til materialet.

Ei vindaugslist på sørvegg har roteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres vannbrett/beslag over vinduene i henhold til preaksepterte løsninger for å redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader tilknyttet dette.

Listverket bør tilpasses slik at det oppnås anbefalt avstand til beslag (5-6 mm), for å sikre god uttørking av fukt og forlenge levetiden til materialene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene med omkringliggende konstruksjon.



Vassbrett over vindauge



Overgang listverk/beslag, her roteskada

TG 2 Dører

Beskrivelse

Formpressa ytterdører med mindre vindaugsfelt. Nyare formpressa ytterdør til leilegheit nummer 3. Ytterdører til uteboder av trevirke. Terrassedører av trevirke med vindaugsfelt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Boddører er svært slitte, her sprekker i trevirke og roteskader i nedre del.

Ytterdør til leilighet 1 og 2 har slitte overflater, med påstarta delaminering ved nedre del.

Konsekvens/tiltak

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

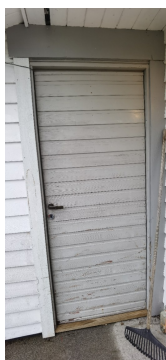
Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av boddører med sprekker og råteskader for å hindre videre forringelse og potensiell funksjonssvikt.

Ytterdører til leilighet 1 og 2 bør overflatebehandles, og områder med delaminering bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på dørene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere råte, varmetap, og redusert bruksegenskap.



Eldre ytterdør



Boddør



Terrassedør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti i sør, og terrasse i nord, med dekke av bord i trevirke. Enklare leveggar av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket konstruksjon.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I aust er grunnarbeid og ringmur etablert til to nye bueiningar, for omlag 10 år sidan. Rekvirent opplyser at det per dags dato ikkje ligg føre formell byggeløype ved tiltaket. Det er forventat at formell søknad og løype må innhentaast før eventuelt framhald av arbeidet kan skje.



Ringmur aust for eksisterande bygg

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Golv med vinylbelegg.
Veggar med tapetserte og målte overflater.
Himling av målte trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig himling har områder med missfargingar.

Enkelte overflater med golvbelegg slepp underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør vurderes utbedret eller skiftet ut, spesielt deler med mindre sår/skader og høy slitasje. Slitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet, vanskeliggjøre effektiv rengjøring, og økt risiko for ytterligere forringelse over tid.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolert betongplate på grunn, truleg med inntil 100 mm isolasjon.

Det er gjennomført målingar av høgdeskilnad og retningsavvik ved golv. Dette er utført i gang og stove/kjøkken i kvar bueining.

Bueining 1:

Det er målt 4 mm høgdeskilnad på golv i gang og stove/kjøkken, over en lengd på ca 2 m. Det er målt totalavvik i heile rommet til stove/kjøkken på 9 mm, og i gang på 4 mm.

Bueining 2:

Det er målt 3 mm høgdeskilnad på golv i gang og stove/kjøkken, over en lengd på ca 2 m. Det er målt totalavvik i heile rommet til stove/kjøkken på 6 mm, og i gang på 3 mm.

Bueining 3:

Det er målt 2 mm høgdeskilnad på golv i gang og stove/kjøkken, over en lengd på ca 2 m. Det er målt totalavvik i heile rommet til stove/kjøkken på 5 mm, og i gang på 4 mm.

Måltaking er utført på tilfeldig utvalgte stader, der slike skilnader erfaringsmessig kan vere størst. Det utelukkar likevel ikkje større høgdeskilnader andre stader.

! TG 1 Pipe og ildsted

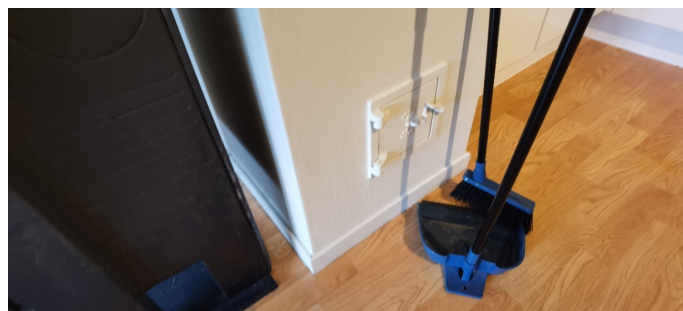
Beskrivelse

Tre pipeløp (eit i kvar bueining) av teglstein med pussa overflater i 1. etasje. Ubehandla teglsteinspipe over tak. Feieluke i stover.

Vedovn i kvar bueining med underlag av stålplate.



Vedovn



Innvendig pipeløp med sotluke

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dørhandtak er lause, med svekka feste.

Enkelte dørblad er skeive/har slått seg, og ligg ikkje jamnt mot dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Løse dørhåndtak bør festes eller byttes for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje eller skade.

Skeive dørblad bør skiftes eller rettes opp slik at de ligger jevnt mot dørkarm, for å unngå økt slitasje på hengsler og lås, samt redusert brukervennlighet.

VÅTROM

BUEINING 1 > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg på golv og malte strier/tapet på vegg. Vegghengt baderomsinnreiing med vask, og spegel med lyspunkt over. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med glasdører, og blandebatteri med oppheng for handdusj montert på vegg. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Baderommet er sentralt ventilert ved avtrekkspunkt i himling og tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belastning/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelastning på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt for å redusere risikoen for fuktskadar og påfølgande skadar på tilstøytande konstruksjonar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



BUEINING 1 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført holtaking for fuktmåling inne i vegg bak dusjhjørne. Det vart målt 9 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg (tørt). Tilhøve er vurdert som normale.

BUEINING 2 > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg på golv og målte strier/tapet på vegg, samt baderomsplater på vegg i dusjhjørnet. Vegghengt baderomsinnreiing med vask, og spegel med lyspunkt over. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med dusjvegger montert på fast sokkel ved golv, og blandebatteri med oppheng for handdusj montert på vegg. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Baderommet er sentralt ventilert ved avtrekkspunkt i himling og tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belastning/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelastning på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt for å redusere risikoen for fuktskadar og påfølgande skadar på tilstøytande konstruksjonar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



BUEINING 2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført holtaking for fuktmåling inne i vegg bak dusjhjørne. Det vart målt 8 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg (tørt). Tilhøve er vurdert som normale.

BUEINING 3 > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med vinylbelegg på golv og malte strier/tapet på vegg. Vegghengt vask med spegel og lyspunkt over.
Golvmontert toalett. Dusjhjørne med dusjvegger montert på fast sokkel ved golv, og blandebatteri med oppheng for handdusj montert på vegg. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Baderommet er sentralt ventilert ved avtrekkspunkt i himling og tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging settar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belastning/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelastning på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt for å redusere risikoen for fuktskadar og påfølgande skadar på tilstøytande konstruksjonar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



BUEINING 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført holtaking for fuktmåling inne i vegg bak dusjhjørne. Det vart målt mindre enn 8 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg (tørt). Tilhøve er vurdert som normale.

KJØKKEN

BUEINING 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i opa løysing med stove. Innreiing med over- og underskap med laminerte trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask med to kummar i stål. Komfyr med avtrekksvifte over. Mindre oppvaskmaskin under benkeskap til vask. Vassbestandige trefiberplater på vegg over benkeplate. Frittstående kjøleskap i enden av innreiing.



BUEINING 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.

BUEINING 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i opa løysing med stove. Innreiing med over- og underskap med laminerte trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask med to kummar i stål. Komfyr med avtrekksvifte over. Mindre oppvaskmaskin plassert oppå benkeplate. Vassbestandige trefiberplater på vegg over benkeplate. Frittstående kjøleskap i enden av innreiing.



BUEINING 2 > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksviften må utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet på kjøkkenet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til dårlig avtrekk, opphopning av stekeos og fukt, samt økt risiko for helseplager, skader på innemiljø og overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekksvifte

BUEINING 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i opa løsning med stove. Innreiing med over- og underskap med laminerte trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask med to kummar i stål. Komfyr med avtrekksvifte over. Mindre oppvaskmaskin under benkeskap til vask. Vassbestandige trefiberplater på vegg over benkeplate. Frittstående kjøleskap i enden av innreiing.



BUEINING 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovudvassinntak og hovudstoppekraner i innvendig bod i kvar leilegheit. Vassrøyr av kopar. Anlegget er bygd etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan føre til følgeskader på bygningens øvrige konstruksjoner.



Hovudstoppekrane ved vegg i leilegheit nr. 1



Hovudstoppekrane ved golv i leilegheit nr. 2



Hovudstoppekrane ved golv i leilegheit nr. 3

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Anlegget er lufta ved vakuumventilar på kaldloft. Anlegget er bygd etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.



Vakuumventil

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Bueiningane er ventilert ved avtrekksvifte på kjøkken. Kanalar også ført til avtrekkspunkt himling i bod og bad.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Gjeld avtrekksvifte i leilighet nummer 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksviften bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvastankar på 116 liter frå byggeår er montert på golv i innvendige boder i kvar bueining. Anlegget er bygd etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom tanken eller tilstøtende koblinger skulle lekke, spesielt siden tanken er over 30 år og dermed har økt sannsynlighet for plutselig svikt.



Varmtvastank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg er opplyst å vere frå byggeår. Sikringskap i gang til kvar bueining, med automatiske sikringar og strømaavleser.

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 eltilsynsrapport 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.

1997

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med omsyn til el-anleggets alder, ikke utført kontrollrapport eller el-tilsyn, er det anbefalt med ein utvida el-kontroll, utført av kompetent fagpersonell.

Generell kommentar

Ein gjer merksam på at det elektriske anlegget ikkje er fagleg vurdert av takstingeniør, då takstingeniør ikkje har tilstrekkeleg kompetanse. For ein eventuell utvida kontroll tilrår ein å ta kontakt med elfagmann/eltakstmann.



Sikringsskap leilegheit 2



Sikringsskap leilegheit 3



Sikringsskap leilegheit 1

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikkje stadfesta, men er med sannsyn av planerte drenerande massar.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på planerte drenerande massar av stein/pukk (kjelde: rekvent). Det ligg ikkje føre dreneringsplan for eventuelle drenerør i grunnen. Det er etablert rør i grunnen for vekkling av vatn frå nedløpsrenner og utvendige rister ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere eller oppgradere dreneringen rundt bygningen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Manglende dreneringsplan og usikkerhet om eksisterende drenerør medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og tiltenkte effekt. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare dreneringens tilstand og funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Stripecfundament av betong. Isolert og støyppt betonggolv mot grunn.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eigedommen ligg i eit flatare terreng, med slak halling mot nord. Flatare parti ved byggets vest-, sør- og auststide. Tydelegare fall bort frå bygningen i nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som potensielt kan føre til fuktskader på bygningssmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vass- og avløpsrør av plast frå byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Rekvirent opplyser at utvendig vassrør ved enkelte høve har frose. Dette har skjedd ved kuldeperiode og lite forbruk av vatn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Avløps- og vannledninger bør følges opp og kontrolleres jevnlig, da begrenset gjenværende brukstid medfører økt risiko for lekkasjer og driftsstans, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring. Faren for frost i utvendige vannrør bør utbedres, da dette potensielt kan oppstå på nytt, og føre til driftsstans og skader på vannrør og tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Glasfibertank på 12 m3, overløp er tilkoppa kommunalt anlegg (kjelde: rekvirent).

Anlegget er ikkje synbart av takstingniør. Vurderingar er gjort med grunnlag i opplysingar frå rekvirent, og digitalt registrerte merknader frå tømmeelskap Norva 24 (mintak.no).

Opplysingar henta frå Norva 24 (mintak.no):

Tank nr. 77961, 77962, og 77963 (Del av fellesanlegg)

Siste tømning 2025-02-12 14:20

Neste tømning Sept. - Des. 2026

Tanktype Slamavskiljar Tankvolum 12 m³

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet inneholdt vurderingar av tydelege tilhøve ved bustaden/eiendommen som kan indikere lovligheitsmanglar, avvik knytt til branncelleinndeling, manglande rømmingsveggar eller andre tilhøve som kan påvirke helse, miljø og tryggleik (HMT).

Tilhøva blir vurdert opp mot dagens gjeldande krav (mellom anna byggt tekniske krav). Eventuelle avvik mot dagens krav betyr likevel ikkje at tilhøve var ulovleg då bustaden vart bygd eller endra. Bygningar kan vere etablert eller endra etter tidlegare regelverk, og lovlegheit kan avhenge av historiske krav, eventuelle løyve og tilgjengeleg dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eigedommen er i NGU sitt aksemdskart for radon, i område merka "Radon - høy aktsomhet".

Handsløkkingsapparat er eldre enn 10 år, og bør bytast ut med nye.

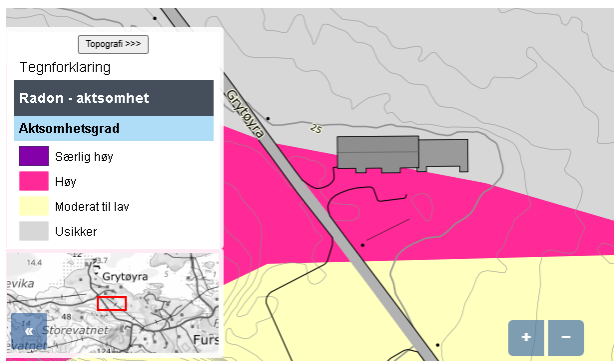
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon. Manglende måling gir økt usikkerhet og risiko for helseskader ved eventuelt forhøyet radonnivå.

Handslukningsapparat som er eldre enn 10 år bør byttes ut med nytt utstyr for å sikre tilstrekkelig brannvern. Konsekvensen av å ikke bytte ut gammelt utstyr er redusert slukkeeffekt og økt risiko for at apparatet ikke fungerer ved brann, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

228 m²/210 m²

Rekkehus: 3 Gang, 6 Soverom, 3 Bad, 3 Stue/kjøkken, 6 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har vi mellom anna nytta den digitale tenesten PropCloud. Denne tenesten samlar statestikk og informasjon over omsettingar, og dannar ei oversikt av eigedommar til samanlikning. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve ved kvar enkelt omsetting (bodgjeving mv.). Ved utvalg av samanliknbare omsettingar, og eventuell mangel på relevante omsettingar, har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Bustadmarknaden i området vil med sannsyn bli påverka av industriutvikling på Lutelandet. Ei større utbygging og aktivitet her, vil kunne danne grunnlag for etablering og utvikling av nye og eksisterande bedrifter. Det vil skape arbeidsplassar direkte og indirekte knytt til tiltak på Lutelandet. Dette vil kunne skape ein positiv vekst og etterspørsel av bustader, både ved eige- og leigemarknaden i området.

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet, spesielt når det gjeld rekkehus. Samanlikningsgrunnlaget av liknande omsette eigedommar er svakt. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, standard, og fasilitetar.

Eigedommen har tre praktiske mindre bueiningar på eit plan, i stor grad tilrettelagt for rørslehemma/rullestol. Det er påstarta arbeid for to nye bueiningar i tilknytning til eksisterande rekkehus, samt at areal aust og søraust på tomte er ubebygd. Dette gjer eigedommen eit potensial ut over dagens utnytting. Dette vil vere positive sider ved eigedommen. Behov for vedlikehaldstiltak/større utskiftingar av bygningsdelar i åra som kjem, avgrensa utsyn, og avstand til ein større bu- og arbeidsmarknad, vil vere markedsreduserande faktorar. Potensiale ved frådeling av ubebygd areal og påbegynt grunnarbeid for to nye bueiningar, kan med dagens situasjon, plankrav og eigedomsmarknad lokalt, tilleggast ein avgrensa verdi.

Justert for ulikskap ved alder, areal, standard, tilstand, fasilitetar, ukurans, geografisk plassering og marknadsendring vert det forventa at dette takstobjektet vil kunne oppnå ein omsettingsverdi på omlag kr 3 400 000,-

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M ² -pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Einingsvegen 108	65	02-07-2024	1 050 000	1 110 000	17 076	1980	Fritidsbolig	1.2 km
2 Vågsvegen 852, 6967 HELLEVIK I FJALER	187		3 900 000		20 855		enebolig	852 m
3 Furenesvegen 131, 6967 HELLEVIK I FJALER	148		1 600 000		10 810		enebolig	1.9 km
4 Korssundvegen 59, 6964 KORSSUND	69		1 800 000		26 086		fritidsbolig	1.6 km
5 Lammetunvegen 273, 6964 KORSSUND	86		2 900 000		33 720		fritidsbolig	3.4 km
6 Lammetunvegen 283, 6964 KORSSUND	150		3 500 000		23 333		fritidsbolig	3.5 km
7 Lammetunvegen 385, 6964 KORSSUND	64		2 065 000		32 265		fritidsbolig	4.6 km
8 Lammetunvegen 380, 6964 KORSSUND	87		2 200 000		25 287		fritidsbolig	4.5 km
9 Lammetunvegen 368, 6964 KORSSUND	118		3 950 000		33 474		fritidsbolig	4.6 km
10 Storehaugvegen 149, 6980 ASKVOLL	176		2 450 000		13 920		tomannsbolig	7.9 km
11 Bjergelivegen 21, 6963 DALE I SUNNFJORD	75		1 250 000		16 666		rekkehus	21.2 km
12 Bjergelivegen 11, 6963 DALE I SUNNFJORD	78		1 450 000		18 589		tomannsbolig	21.3 km

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 720 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	5 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

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

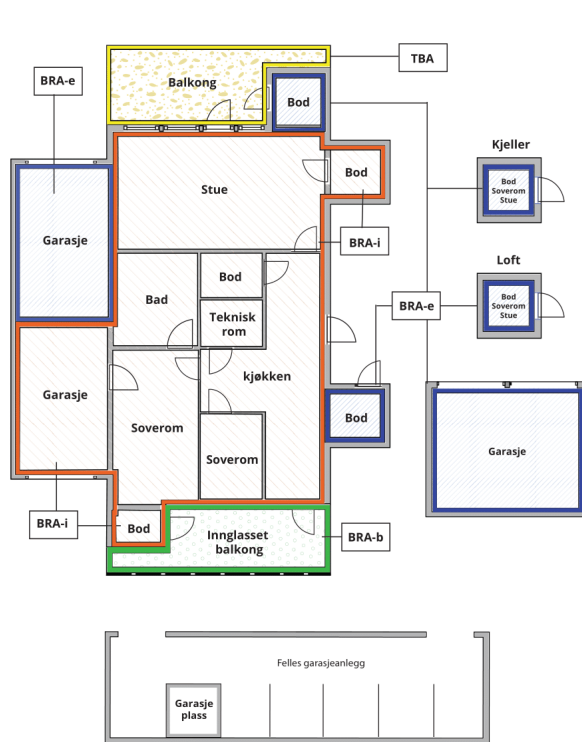
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bueining 1	70	6		76	
Bueining 2	70	6		76	
Bueining 3	70	6		76	
SUM	210	18			
SUM BRA	228				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bueining 1	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod	Utebod	
Bueining 2	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod	Utebod	
Bueining 3	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod	Utebod	

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ligg ikkje føre teikningsgrunnlag nytta i byggesøknad. Dette inneber at det ikkje er kontrollert om det er utført eventuelle endringar etter søknadstidspunkt eller pålegg frå kommunen.
Ved kontroll av kommunen der eventuelle avvik blir avdekka, kan det pålegges påbud om endring/søknad, for dei deler som eventuelt ikkje samsvarer med godkjent/lovleg bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Vest Eignedom Da v/Øystein Våge	Rekvirent
	Svein Ove Vesterås	Deleigar

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4646 FJALER	236	25		0	3408.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grytøyra 41

Hjemmelshaver

Vest Eignedom Da

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Våge skulekrins har omlag 400 innbyggjarar, og avstanden frå Våge skule til kommunesenteret er 35 km. Busetnaden og servicefunksjonane er spreidde over fleire mindre bygdela som Fure, Grytøyra, Våge, Folkestad og Korssund.

Området er stort med lang strandline og ope mot havet. Våge krins har potensiale til å vidareutvikle aktivitet innan både industri, reiseliv/turisme og akvakultur. Det er fleire etablerte turstiar i området.

Dale er kommunesenter med ca. 1.200 innbyggjarar. I Dale ligg kommuneadministrasjonen og ulike andre offentlege kontor, skular og kultur- og idrettsbygg. Tettstaden har elles eit utval i service- og handelsfunksjonar, og ulike service-/næringsverksemdar.

Tomta med gbrn. 236/25 ligg på Grytøyra. Hovudfasaden vender mot nord. Avgrensa utsyn på grunn av tilvekst av lauvskog på areal nord for tomte.

Avstand til:

- barnehage: 0,5 km
- barne- og ungdomsskule: 0,5 km
- daglegvareforretning Grytøyra: 0,6 km
- Fure mekaniske: 3,8 km
- Fure fergekai: 4 km
- Dale (kommunesenter i Fjaler): 35 km
- næraste by (Førde): 72 km
- Bergen: 170 km

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst ved offentlig veg.

Tilknytning vann

Bueiningane er tilkople kommunalt vassverk ved private stikkleidningar.

Tilknytning avløp

Avløp til felles septiktank på tomte. Overløp ved privat stikkleidning er tilkople kommunalt røyr, som er ført til sjøen. (Kjelde: rekvirent)

Regulering

Eigedommen er i Kommuneplanens arealdel 2024-2036 avsett til Boligbebyggelse. Arealet skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf. §20-1 er tillate (jf. § 1.3 Plankrav, i Førseegner og retningslinjer Kommuneplanen sin arealdel 2024-2036)

Sjå ytterlegare informasjon ved nettadresse www.kommunekart.com eller kontakt Fjaler kommune.

Om tomten

Tomte har enkelte opparbeidde areal med plen, og diverse planta busker/tre. Biloppstillingsplassar med dekke av grus.

Like aust for dagens tre bueiningar er det utført grunnarbeid, med røyr i grunnen og grunnmurar for to nye bueiningar i tilknytning til eksisterande rekkehus. Areal aust og søraust på tomte er ubebygd. Dette gjer eigedommen eit potensial ut over dagens utnytting.

Utsyn nordover mot sjøområde er fråverande grunna vegetasjon på areal nord for tomte. Rekvirent opplyser om munnleg avtale med heimelshavarar av gbrn. 236/2 og 236/1, om løyve til å rydde arealet for vegetasjon/skog, for å sikre utsyn mot område og sjø i nord.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppmodar ein til kontroll av grunnboka ved eventuelt sal/kjøp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring		Fullverdi		
Kommentar				
Kjelde: eigar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kartutklipp	26.06.2026		Gjennomgått	1	Ja
Grunnboksutskrift	26.06.2026		Gjennomgått	1	Ja
Eigenerklæring	12.06.2026		Gjennomgått	10	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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."
- 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/DF1895>

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

Andre bilder



Fasade nord og vest



Fasade vest og sør



Fasade sør og aust



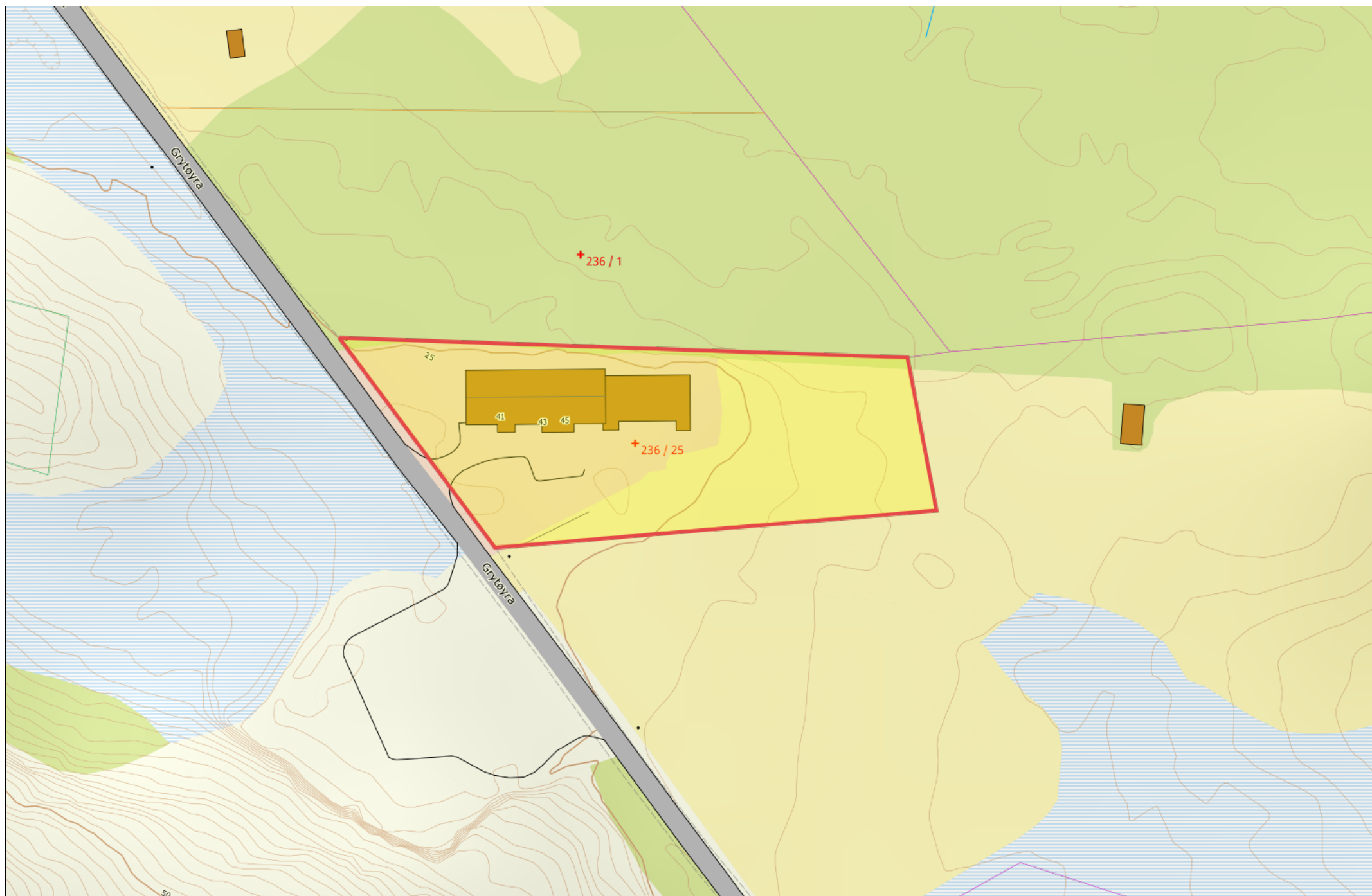
Fasade aust og nord



Del av eigedom i aust, som ikkje er opparbeidd



Påstarta arbeid ved fundament, tilbygg til bygningen i aust



Senterposisjon: -32928.75, 6835332.11
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.06.2026

0 10 20 30 40m

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/546534-1/200
03.07.2008

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 000 000
VEST EIGEDOM DA
ORG.NR: 992 784 369

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1995/3961-2/55
01.09.1995

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:4646 GNR:236 BNR:5

1995/3961-3/55
01.09.1995

BESTEMMELSE OM GJERDE

2008/560221-1/200
07.07.2008

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1 500 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

2011/577139-1/200
21.07.2011

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

GRUNNDATA

1995/855-1/55
28.02.1995

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4646 GNR:236
BNR:5

2020/621086-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1429 GNR:236 BNR:25

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

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

Gnr. 236 Bnr. 25 Seksjonsnr. _____ Andelsnr. _____ Aksjenr. _____ Festenr. _____

Adresse GRUNDA Byggeår _____

Postnr. 6967 Helleveit Når kjøpte du boligen _____

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☒ Nei

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

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale _____Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn VEST EIGEDOM Fornavn ANNE NORHEIM,

Ny adresse _____ E-post SVEN OVE VESTERLUND

Postnr. _____ Sted _____ Tel. priv. TORHILD ASK

Mobil ØYSTEIN VÅGE

SELGER 2

Etternavn _____ Fornavn _____

Ny adresse _____ E-post _____

Postnr. _____ Sted _____ Tel. priv. _____

Mobil _____

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

DELEVIS PLATING DUSJ/BAD 1. HUSVARE

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

- 1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
-
- Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

SLAMAVSKILLER, AVLØP TIL SJØ. KOMMUNAL LEDNING.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

DIV. KLEDNING SKIFTET. NY YTTERDØR.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

3 BOLIGER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

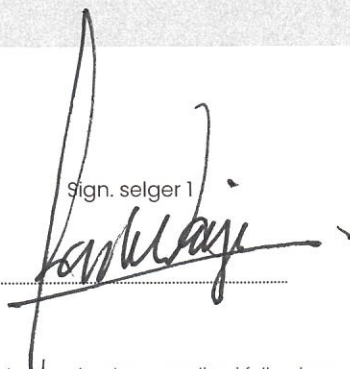
TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Grensaker 12.06.26

Sign. selger 1



Sign. selger 2

So Vestraås