

Prestegardsvegen 75/77

LARSNES

notar



Prisantydning Kr. 2 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 262/376 kvm
Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Prestegardsvegen 75 og Prestegardsvegen 77

Staselig og ærverdig enebolig med garasje og
våningshus | Peis | 5 sov | Stor tomt |

Adresse	Prestegardsvegen 75 og Prestegardsvegen 77
	6084 LARSNES
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 81 240,-
Totalpris	Kr 2 571 240,-
BRA-i/BRA Total	262/376 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1867
Soverom	5
Etasje	2

Velkommen til Prestegardsvegen 77 – en staselig og ærverdig bolig med sjel, historie og tidløs eleganse. Eiendommen kombinerer autentisk karakter med moderne komfort, og fremstår i dag som et harmonisk møte mellom fortid og nåtid.

Boligen er smakfullt modernisert med respekt for husets opprinnelige uttrykk, hvor vakre detaljer, solide materialer og klassisk arkitektur er bevart. Her finner man rom med særpreg, gode lysforhold og en varm atmosfære som gir hjemmet en helt spesiell ro og verdighet. Dette er ikke bare en bolig – det er et hjem med historie i veggene. Den gamle presteboligen utstråler sjarm og kvalitet, samtidig som den tilfredsstillende dagens krav til komfort og funksjonalitet.

Et hjem som må oppleves.

Boligen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

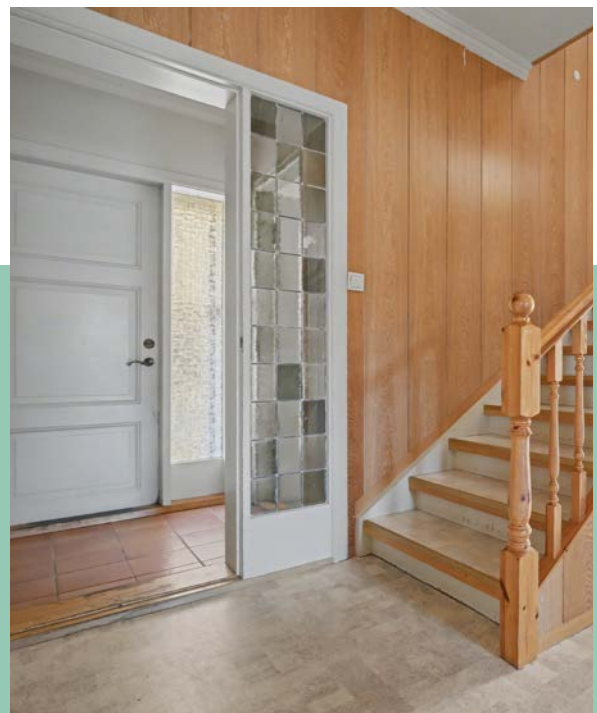
Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Hedda Nedreid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	44
Vedlegg	47
Budgivning	132

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



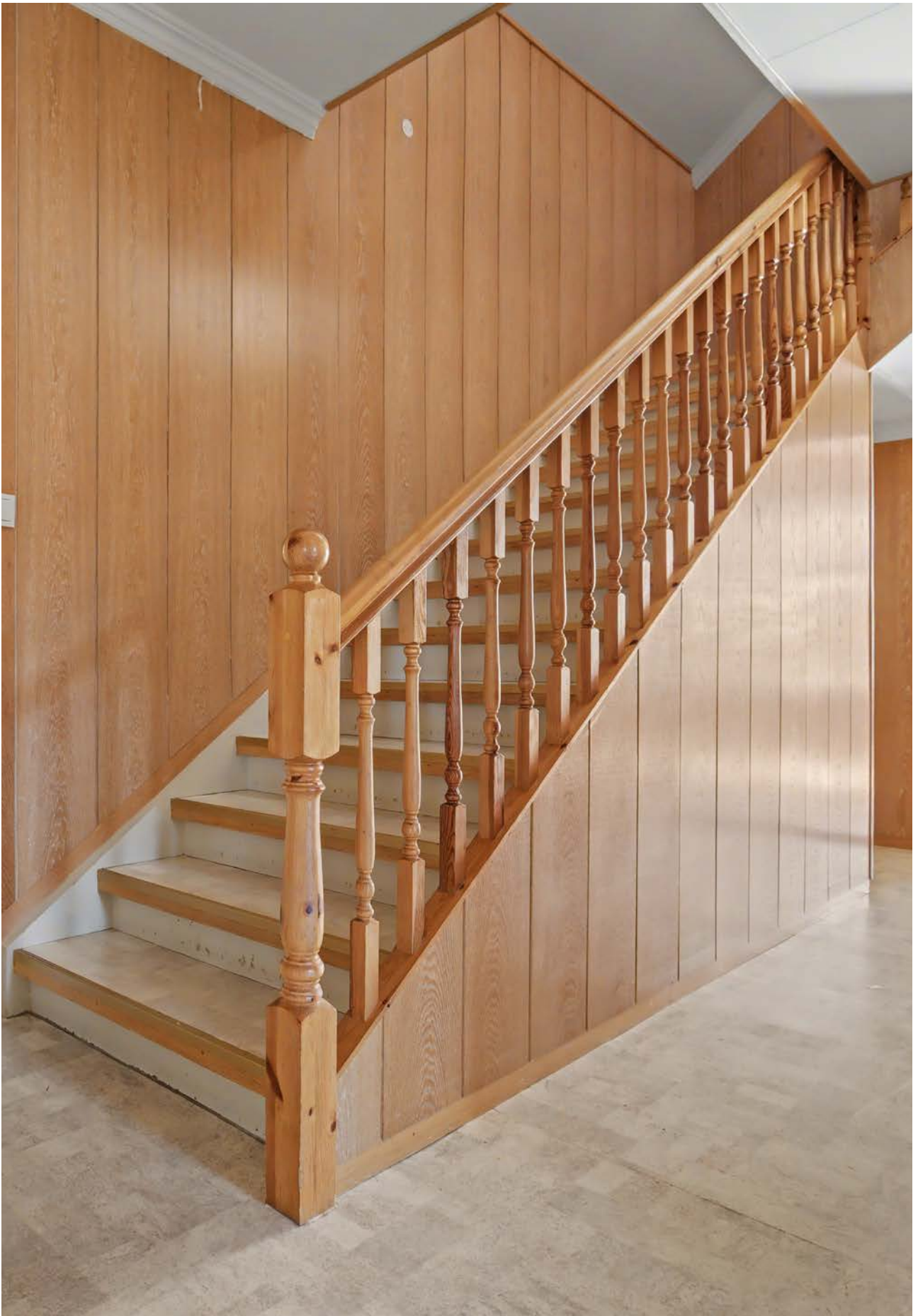












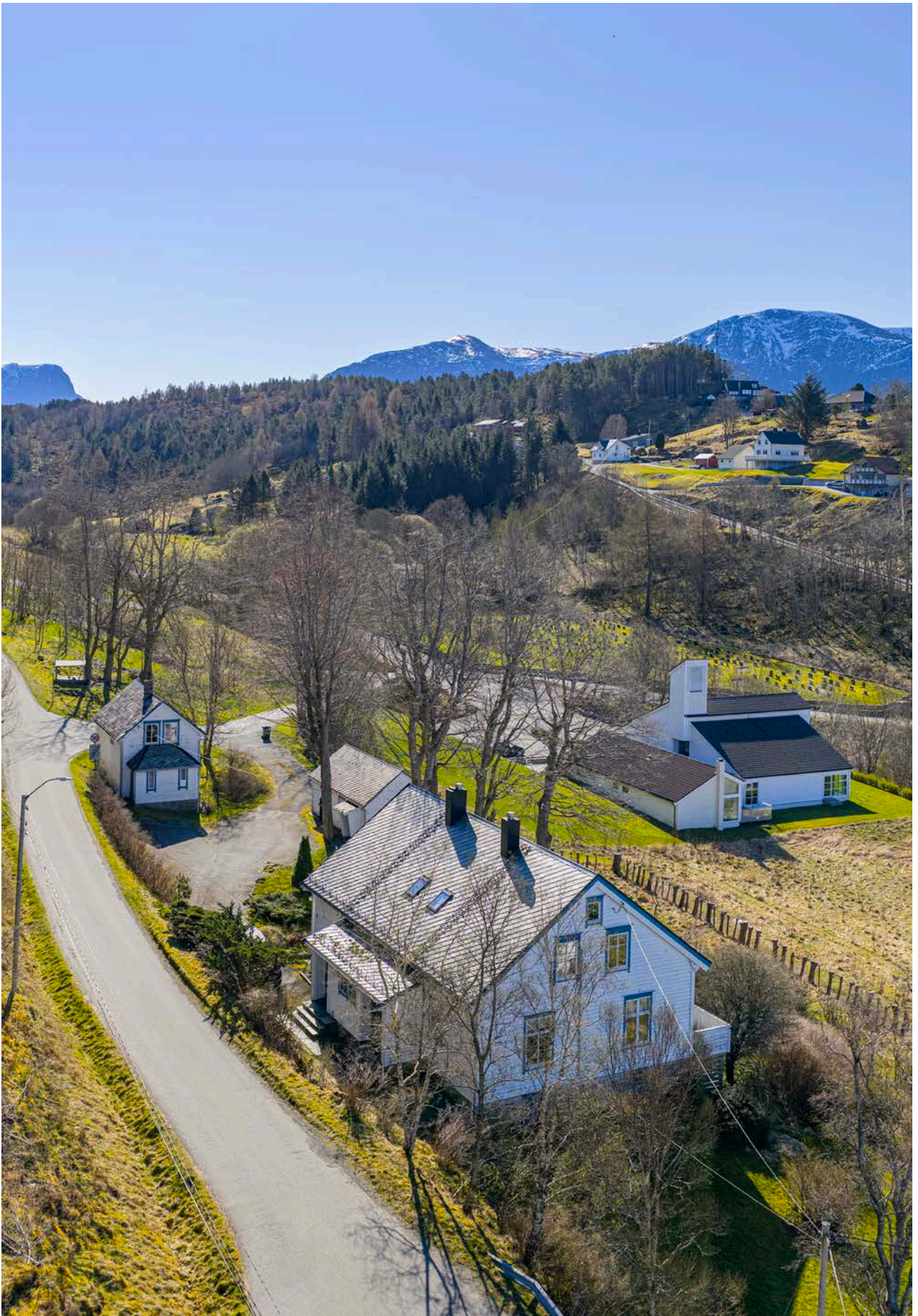




















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

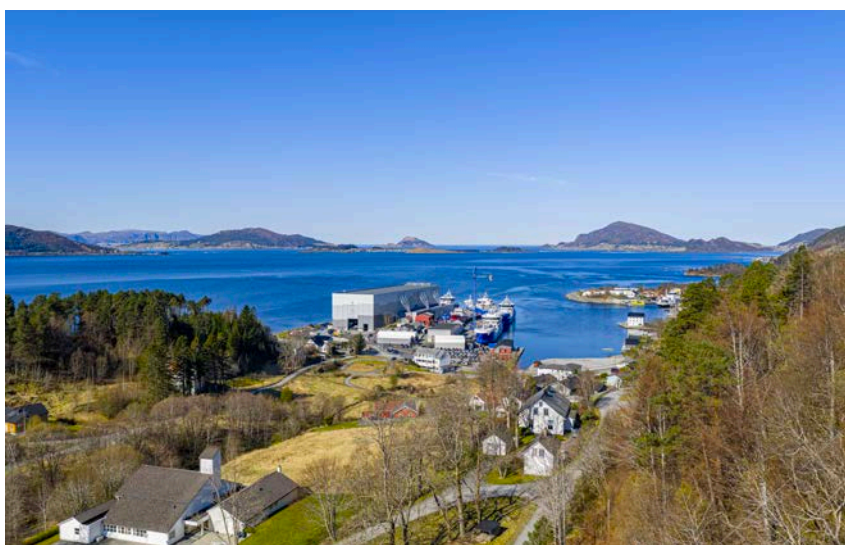
Eiendommen ligger ved Prestegardsvegen på Larsnes i Sande kommune. Den har en god beliggenhet med kort avstand til Larsnes sentrum, barnehage, barneskole og idrettsanlegg.

Adkomst til eiendommen skjer via en kommunal adkomstvei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk og avløpsnett.

Området er regulert som boligbebyggelse i henhold til reguleringsplanen Sande Prestegard med planidentifikasjon 19993003. Eiendommen ligger i et område med ras- og skredfare, som angitt i kommuneplanen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Prestegardsvegen 75 og Prestegardsvegen 77, 6084 LARSNES

OPPDRAGSNUMMER

3-0057/26

SELGER

Dnk Eiendom AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 86, bruksnummer 267, , ideell andel 1/1.
i Sande kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.788 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående og flat terrassert sørvest vendt stor tomt grensende mot kommunal vei. Tomtearealet er opparbeidet med betong trapper, forstøtningsmurer, skiferheller, flaggstang, klesstativ, plen og beplantning. Tomten adkomstvei med toppdekke av asfalt og oljegrus. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.04.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1867

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Eneboligen er oppført med taktekkning av skifer, supplert med takrenner, beslag, snøfangere, takstige og pipeledning i metall. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro. Ytterveggene består av tømmer og bindingsverk, med utvendige fasader av liggende, malt bordkledning og hjørnebord.

VINDUER/DØRER

Bygningen har vinduer av tre med to-lags glass, koblede glass og enkle glass, samt takvinduer i PVC med to-lags glass. Verandadøren er av tre, malt med to-lags glass, mens ytterdører og dører til krypkjeller er av malt tre.

ETASJESKILLE

Etasjeskilleren er en bjelkelagskonstruksjon med gulvbord, og under denne finnes en krypkjeller med jordgulv, stein, fjell og betong, underkledd med asfaltplater.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en veranda i bjelkelagskonstruksjon med spaltegulv av terrassebord og et malt rekkverk av tre. I tillegg finnes trapper av tre og betongtrapper med skifer.

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunn- og fundamentforholdene består av grunnmur, ringmur, fundamenter og bæresøyler av betong og naturstein, med stripefundamenter av betong i deler av krypkjelleren. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmuren er ukjent. Fundamenter og gulv er av betong. Bygget har plassbygde, malte luftvinduer av tre, en malt ytterdør av tre og en leddport av plastbelagt metall.

GARASJE

Garasjen har taktekkning av skifer med takrenner av metall og en takkonstruksjon av plassbygde takstoler med taktro.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er i bindingsverk med papp og liggende, malt bordkledning. Innvendige delingsvegger er i bindingsverk med trekledning og finert innerdør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Taktekkingen inngangsparti har noe mosevekst.

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Enkelte av takutstikkene har fukt og råteskader ved takrenner.

Dører

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er ikke montert beslag under dørtersklene for å hindre fuktinntrekk. Dørtersklene er noe slitt, og låsing av verandadøren fungerer ikke som den skal.
- Det er utett mellom dørkarmen og grunnmur i tilknytting til dører til krypkjeller.

Utvendige trapper

- Enkelte skiferplater har løsnet fra betongen. Tre trapp fra veranda er slitt og har en del groe.

INNVENDIG

Overflater

- Det er enkelte flekker på teppe på kott loftet, noe mindre skader på parkett ved verandadør.

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Enkelt innerdører har noe bruksslitasje, og det er sprekk i deler av glasset på innerdøren. Låskasser er slitte, og enkelt dører henger ved åpning og lukking.

Andre innvendige forhold

- Skyvedørsgarderobe dørene er tatt ut av skinnene, årsaken til dette er ikke kjent. Skyvedørsgarderoben er derfor ikke funksjonsprøvd.

VÅTROM

Loft > Bad - Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Dusjkabinettet er plassert innenfor våtzone for innerdøren.
- Det er utett rundt røropplegget til baderomsinnredningen i overgang vegg, ved en lekkasje så vil vann kunne renne inni veggen.

Loft > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Loft > Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Loft > Bad - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Hovedetasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist en mindre fuktskade i veggplate mot yttervegg av ukjent årsak. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.
- Vegg ved skyllekaret har ikke vanntett utførelse, og vil være utsatt for fuktskader ved vannsøl.

Hovedetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Hovedetasje > Vaskerom - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Ventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv. Veggventilens innvendige åpningskappe er ødelagt.

Hovedetasje > Bad - Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Hovedetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Skruer til klemring på sluken har rustskader, ved rustbrudd på skruene så kan klemringen løsne.

Hovedetasje > Bad - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekksventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

KJØKKEN

Hovedetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er påvist fuktskjolder på veggplater i tilknytting til oppvaskskapet. Fuktsøket avdekket ingen unormale fuktverdier.
- Benkeplate ved vasken og oppvaskmaskin har fuktskader.

Hovedetasje > Kjøkken - Avtrekk

- Ventilator er ikke funksjonsprøvd, da bygget er frakoblet strøm. Filter på ventilator må påregnes rengjort.

SPESIALROM

Hovedetasje > Kjølerom - Teknisk anlegg

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
- Kjøleaggregatet er ikke funksjonstestet, da strømmen til bygget er frakoblet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Rørøppegget i krypkjeller har en del korrosjon, vannrør er mangelfullt innfestet, og vannrørene er kun delvis isolert mot kulde.
- Vannrørene sin funksjon og trykk, lot seg ikke kontrollere da vannet for eiendommen er frakoblet.

Avløpsrør

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrørene i krypkjeller ligger løst og ikke innfestet, dette øker faren for at rørskjøter kan gli ifra hverandre.

Ventilasjon

- Nett i enkelte av veggventilene har rusthull som gjør at skadedyr fritt kan komme inni bygningen gjennom ventilene.
- Ventilasjonskanal på kryploftet er uisolerte. Dette kan medføre kondensproblemtikk med påfølgende fuktskader.

Varmesentral

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne strømforbruk.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser og avskallinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.
- Deler av røropplegget i krypkjeller er uisolert, og vil være utsatt for frostskaider.

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Bordkledningen har spredte råteskader, avskalling av maling og malingsbobler som følge av fukt har kommet inn bak malingen.
- Bordkledningen er høvlet noe som medfører at det er krevende å få heft på malingen, og avskalling av maling vil lettere kunne oppstå.
- Bordkledningen har stedvis rustskader på spikerfestningen av bordkledningen.
- Det er ikke montert musesperre bak bordkledningen i overgang ringmuren på inngangspartiet.
- Det er benyttet vannbord i overgang bordkledningen og grunnmuren. Dette medfører at bordkledningen og yttervegg ikke har lufting.
- Synlig deler av innvendige tømmervegger har enkelte eldre fuktskjolder.
- Det ble observert mottskader i synlig deler av tømmervegger, og hauger med mottstøv på gulvet.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Takkonstruksjonen har ingen gjennom lufting, og skråtakene er isolerte uten at det er etablert luftespalte mellom taktro og isolasjonen.
- Deler av taktroet har en del fuktskjolder etter fuktinntrekk utenfra.
- Det ble registrert en hel del mottskader i takkonstruksjonen etter borebiller, synlig i form av støv og hauger med mottstøv.
- Over store deler av kryploftet og raftekott ble det registrert ekskrementer etter mus og flaggermus.
- Store deler av takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter for tilstand, dette gjelder også inngangspartiet.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Enkelt vinduer og belistning har fukt og råteskader, det er sprekker i treverk, avskalling av maling og rustskader på vindus beslagene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er slitte, har avskalling av maling og råteskader. Terrassedekket og gulvbjelker er slitte og har mye groe på overflater.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

- 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er gjennomført stikkprøvekontroll av skjevheter i to rom per etasjeplan. Større skjevheter kan forekomme i ikke kontrollerte rom.
- Soverom, øst frontfasade: Det er målt skjevheter mellom vegger på ca. 10-15 mm, og tilsvarende skjevheter på 2 meter målelengde.
- Kott: Det er målt skjevheter på ca. 18-30 mm mellom vegger og over en målelengde på 2,0 meter.
- Hovedetasje - liten stue: Skjevheter mellom vegger er målt til ca. 22-25 mm, og ca. 12-15 mm over 2,0 meters målelengde.
- Hovedetasje - hovedstue: Det er målt skjevheter på ca. 20-25 mm over 2,0 meters lengde, og ca. 40-45 mm mellom vegger.
- Etasjeskillene er innkledd, med bakgrunn i at det er registrert mottskader og aktiv mott andre bygningsdeler, kan ikke dette utelukkes i etasjeskille også.

Pipe og ildsted

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipevangene er delvis innkledd, og det er for liten avstand til brennbart materiale mellom feieluker og gulv og vegger.
- Teglstein piper er ikke godkjent innkledd, og treverk skal ikke avsluttes mot pipevanger.
- Elementpipe er delvis innkledd, det er krav om at elementpiper skal ha to synlige pipevanger i hele pipeløpet sin lengde.
- Feieluke på teglsteinpipe på kryploftet har en del rustskader.

Krypkjeller

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen ventilering, og jordgulvet og fuktinntrekk medfører høy luftfuktighet som øker faren for fuktskader i etasjeskillet.
- Det ble registrert indikasjoner på mott i etasjeskillet i form av borrestøv etter mott.

VÅTROM

Loft > Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er flatt med noe motfall mot sluk for deler av gulvet.

Hovedetasje > Vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt uten tilstrekkelig fall til sluken ved vannsøl.
- Det er en skade i vinylbelegget ved dørterskel. Skaden medfører høydeforskjell sluk og det vanntette sjiktet ved dørterskel ikke er ivarettatt.

Hovedetasje > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

- Det er påvist andre avvik:
- Det er fuktskader i sokler på vaskerominnredningen av ukjent årsak. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Hovedetasje > Bad - Overflater Gulv

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt uten fall til sluken.
- Terskel til dusjen er høyere en dørterskel. Ved en vannlekkasje utenfor dusjen, så vil vann renne ut innerdøra før det når sluken.

SPESIALROM

Hovedetasje > Kjølerom - Overflater og konstruksjon

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Vegg under kjøleaggregatet på kjølerommet og i gang har synlige fuktskader, mest sannsynlig oppstått etter kondensering fra kjøleaggregatet.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
 - Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det ble registrert fuktinntrekk gjennom grunnmuren i deler av krypkjelleren.

Terrengforhold

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

VÅNINGSHUS - UTVENDIG

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskader.

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takutstikkene har fukt og råteskader.

Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Bordkledningen har ingen lufting da det er benyttet vannbord i overgang ringmuren.
- Bordkledningen har en del fukt, råteskader og avskalling av maling.
- Endevegg mot vest har betydelig fukt og råteskader i tilknytting til vinduene.
- Spiker innfesting av bordkledningen har rustskader.
- Deler av bordkledningen er i kontakte med terreng, og vil være utsatt for fukt og råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Takkonstruksjonen har store fukt og råteskader, spesielt synlig i tilbygget inngangsparti som har hatt lekkasjer over tid.
- Det er registrert aktiv borebiller i store deler av takkonstruksjonen med påfølgende store skader i takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjonen er vurdert fra takluke, på grunn av liten luke. Tilbygget har ingen besiktigelse muligheter.
- Skråtakene er isolert uten at det er etablert luftespalte mellom isolasjonen og taktroet.
- Det ble registrert ekskrementer etter mus og flaggermus på kryploftet.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer og listverk har en del slitasje, fukt og råteskader.

Dører

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdør er slitt og henger ved åpning og lukking. Dør og listverk er ikke tett for fuktinntrekk utenfra.

VÅNINGSHUS - INNENDIG

Overflater

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Innvendige overflater er slitte og har fuktskader på enkelte rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Loft soverommene. Det ble på to meter målelengde målt ca. 25-30 mm, og mellom vegger ca. 30 - 35 mm. På soverom mot vest er det en stor fukt og råteskade i etasjeskillet. Stue og kjøkken ble det målt ca. 35 - 45 mm skjevhet på to meter, og mellom vegger ca. 40 - 50 mm.
- Begge etasjeskille har en del nedbøy som indikerer tegn på mott, etasjeskille i hovedetasje har ingen kontroll muligheter. Det er svikt i gulv på soverom mot vest og inngangsparti som følge av fukt og råteskader.

Pipe og ildsted

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipene har store skader, avskallinger, sprekker i pipevanger og pipene er delvis innkledd. Vedovnene og røykrørene har rustskader. Piper og vedovner er ikke forsvarlig å bruke.

Krypkjeller

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Gulv inngangsparti har fukt og råteskader. Øvrig krypkjeller har ingen tilgang eller synlig ventil. Det er registrert svikt i etasjeskille, noe som indikerer tegn på fukt og borebiller skader i etasjeskille.

Innvendige trapper

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Trappen er og rekkverket er slitt, deler av rekkverket i starten på trapp er løst.

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Enkelte innerdører henger ved åpning og lukking. Innerdører og dørkarmer har noe bruksslitasje og avskalling av maling.

Hovedetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Hovedetasje > Kjøkken - Avtrekk

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

VÅNINGSHUS - TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannet er frakoblet og det er usikker utførelse på vanntilførsel tilstand og om denne fungerer.

Avløpsrør

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Usikker utførelse på avløpet. Mulig avløpet går direkte til terreng.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

VÅNINGSHUS - TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det er ikke mulig og kontrollere fuktinntrekk til krypkjeller, på grunn av manglende adkomst. Utifra alder anses dreneringen og ha begrenset funksjon.

Terrengforhold

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

ENEBOLIG - VÅTROM

Loft > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hovedetasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hovedetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

GARASJE (1970)

Taktekking av skifer med takrenner av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med papp og liggende malt bordkledning. Innvendige delingsvegger i bindingsverk med tre-kledning og finert innerdør. Fundamenter og gulv av betong. Plassbygde malte luftvinduer av tre malte. Malt ytterdør av tre. Leddport av plastbelagt metall. El-opplegg lys og el-bil lader.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- EI-anlegget vart godkjent etter kontroll, 26.09.2025

2016:

- Luft til luft varmepumpe.

2008:

- Varmtvannstank.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

Kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2026 datert 22.09.2015, viser at eiendommen ligger i et område Boligbebyggelse - nåværende.

Delareal 84 m

Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende

Områdenavn: BOP

Delareal 34 m

Arealbruk: Veg, Nåværende

Områdenavn: V

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sande kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe og to vedovner. Varmekabler er installert i gulvene på badene.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt oppstillingsplass ved huset med gruset innkjøring.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1867.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Enebolig og våningshus er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger - et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK-registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg

1. juli 2010.

INNHold

Enebolig:

Loft:

BRA-i 107 kvm: Gang, bad, kott og 4 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 155 kvm: Kjøkken, soverom, gang, vaskerom, kjølerom, bad, 2 stuer og 2 vindfang

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Våningshus:

Loft:

BRA-e 35 kvm: Gang og 3 soverom

Hovedetasje:

BRA-e 45 kvm: Kjøkken, stue, matbod og vindfang

Garasje:

BRA-e 34 kvm: Garasje og bod

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte skapfronter og glass, samt laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Det er fliser på vegg over benkeplatene. Kjøkkenet har ventilator med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin er integrert, og det er utsparing for kjøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad loft:

Baderom med flislagt gulv, flislagte vegger og malte takplater. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og badekar. Rommet har naturlig ventilasjon.

Bad hovedetasje:

Bad med vinylbelegg med oppkant på gulv, våtromsplater på vegger og malte takplater. Badet er utstyrt med malt overskap, speil, vegghengt vask, wc og dusjgarnityr. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom hovedetasje:

Vaskerom med vinylbelegg med oppkant på gulv, og malte vegg- og takplater. Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate og finerte skapfronter, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig.

OVERFLATER

Gulv: Vinylbelegg, teppe, lamminatgulv, lakka parkett og fliser.

Vegger: Tapet, malt vinyltapet, finert panel, strie og malt strie.

Himling: Malte plater, malt panel og malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber og plast.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2008.
- Varmepumpe: Luft til luft varmpumpe fra 2016.
- Kjølerom: Det er montert et veggmontert kjøleaggregat.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 262 m²

BRA - e: 114 m²

BRA totalt: 376 m²

TBA: 9 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 155 m² Kjøkken, soverom, gang, vaskerom, kjølerom, bad, 2 stuer og 2 vindfang

2. etasje

BRA-i: 107 m² Gang, bad, kott og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

VÅNINGSHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Kjøkken, stue, matbod og vindfang

2. etasje

BRA-e: 35 m² Gang og 3 soverom

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje og bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG:

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

VÅNINGSHUS:

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

GARASJE:

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 490 000,-

VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 937,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer vann, avløp og feiing, gjelder for 2024 og fordeles på 4 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Sande kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

INFO EIENDOMSSKATT

Sande kommune hadde ikke eiendomsskatt i 2025. De innførte eiendomsskatt for 2026, skattesatsen er i år på 1 promille av eiendomsverdien.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 792 318,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 169 270,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 62 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 81 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 571 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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

Heftelser i eiendomsrett:

1855/900013-1/57 11.06.1855 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1857/900010-1/57 13.06.1857 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1870/900093-1/57 22.04.1870 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1895/900073-1/57 18.03.1895 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1906/900096-1/57 11.06.1906 UTSKIFTING
Bestemmelse om torvrettigheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1915/900460-1/57 20.03.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1922/900001-2/57 07.01.1922 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1952/990108-1/57 10.05.1952 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: L/L Søre Sunnmøre Kraftlags kraftledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1962/2959-1/57 25.10.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Sande kommune. Gjelder kjøp av grunn til gravstad og byggeplass for kyrkje
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

1975/5133-1/57 26.11.1975 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1

GRUNNDATA
2024/1363845-1/200 24.04.2024 15:32
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1514 GNR: 86 BNR: 1
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO
11.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
11.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Hedda Nedreid, Eiendomsmegler MNEF
Epost: hn@notar.no
Mobil: 986 40 812

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest

- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

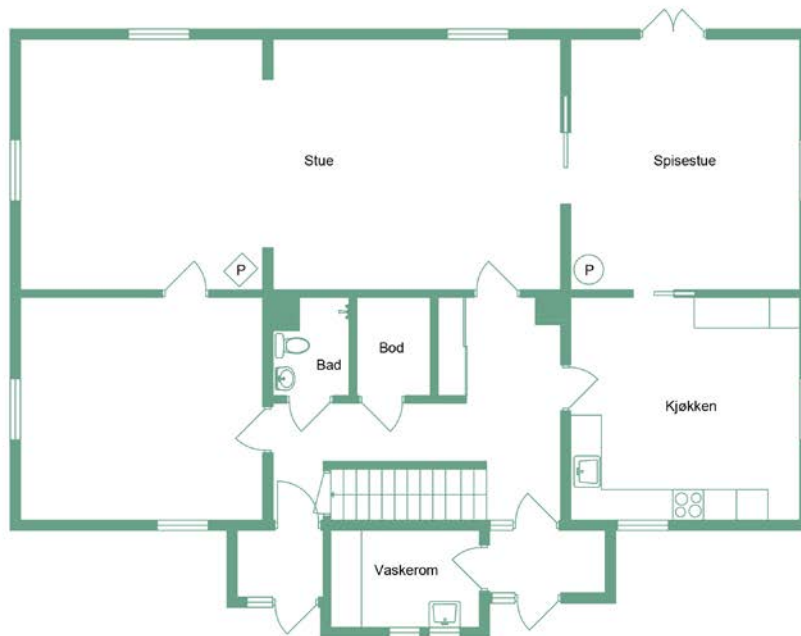
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - Første etasje



Prestegardsvegen 77

1 Etg

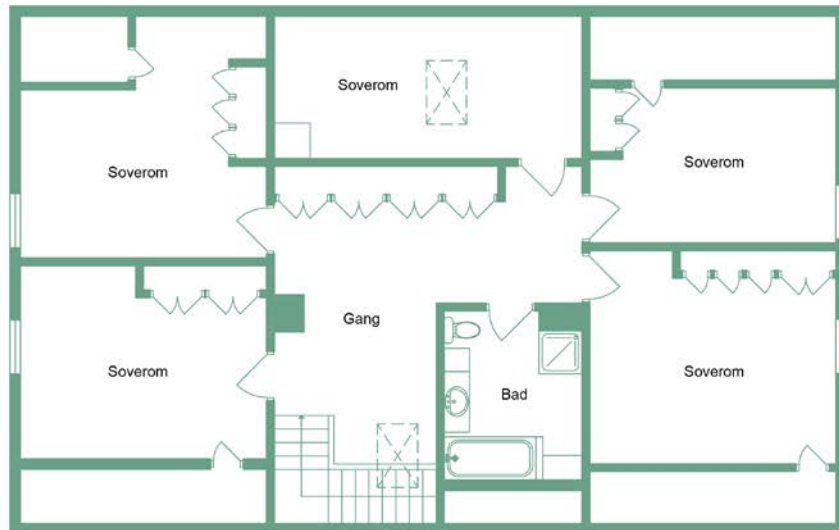
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Andre etasje



Prestegardsvegen 77

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.




Vedlegg

PRESTEGARDSVEGEN 75 OG PRESTEGARDSVEGEN 77

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Prestegardsvegen 77, 6084 LARSNES  SANDE kommune

gnr. 86, bnr. 267

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 11169-1965

Eiendomsverdi ref nr: TM1452

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Øyvind Tjervåg".

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

The logo for NITO, consisting of a green square with a white 'N' inside, followed by the text "NITO" in a bold, green, sans-serif font.



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1867

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av skifer. Takrenner, beslag, snøfangere, takstige og pipeledning av metall. Takvinduer av pvc med to lagsglass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Utvendige fasader liggende malt bordkledning med hjørnebord. Vinduer av tre i malte med to lags glass, kobla og enkle glass. Verandadør av tre malt med to lags glass. Ytterdører og krypkjeller dører av tre malte. Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt. Trapper av tre og betongtrapper med skifer. Grunnmur, ringmur, fundamenter og bæresøyler av betong og naturstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Tak malte plater, malt panel og malte flater. Vegger tapet, malt vinyltapet, finert panel, strie og malt strie. Gulv vinylbelegg, teppe, lamminatgulv, lakka parkett og fliser. Etasjeskiller i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. To piper av teglstein og lettklinker elementer med feieluker av metall. Pipene er tilknyttet to vedovner. Krypkjeller under trebjelkelag underkledd med asfaltplater. Gulv krypkjeller av jordgulv, stein, fjell og betong. Trapp og rekkverk av tre i lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg. Innerdører og skyvedører av tre malte. Ei innerdør med glass. Plassbygde garderobeskap malte. Skyvedørsgarderobe med lakka skapfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft. Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og badekar. Vaskerom hovedetasje. Malte tak og veggplater. Gulv vinylbelegg med oppkant. Vaskeromsinnredning med benkeplate og finerte skapfronter. Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin. Bad hovedetasje. Malte takplater. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg med oppkant. Malt overskap, speil vegghengt vask, wc og dusj garnityr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg over benkeplater. Integrrert komfyr og oppvaskmaskin, utsparing for kjøl/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom. Tak og vegger panel, gulv vinylbelegg. Innerdør av tre malt og isolert. Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulvene på

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utførelsen av drenering og fuksikring av grunnmur er ukjent. Skrående og flat terrassert tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Synlig vannrør i krypkjeller av plast.

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

[Gå til side](#)

Innvendig trapp har rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk over dagens krav. Det er ikke montert håndlist på vegg. Utvendig trapper inngangsparti har ikke rekkverk montert. Trapp fra veranda har rekkverk ei side, og åpninger mellom trappetrinn er over dagens krav. Støttemurer har ikke rekkverk montert. Boligen er utført uten radonsikring og radonmålinger er ikke utført. Eiendommen ligger i område med ras og skredfare ifølge kommuneplanen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	376 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Våningshus

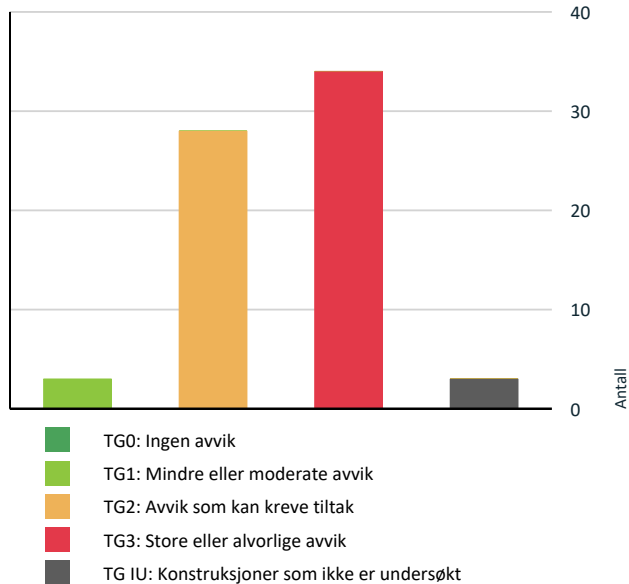
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

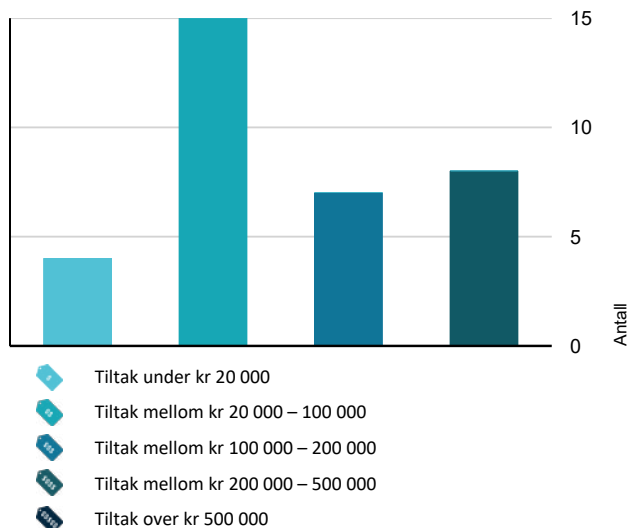
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1867

Kommentar
Rekvirent

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av skifer. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen inngangsparti har noe mosevekst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekkingen anbefales rengjort for mose, da mosen holder på fuktighet og kan bidra til økt slitasje.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag, snøfangere, takstige og pipeledning av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og kontroll krever bruk stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte av takutstikkene har fukt og råteskader ved takrenner.

Konsekvens/tiltak

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

Takutstikk med fukt og råteskader må vedlikeholdes, og utskiftinger må påregnes for å hindre ytterligere skader på konstruksjonen.

Vann fra taknedløpene anbefales ledet bort fra grunnmuren for å stoppe fuktinntrekk i krypkjeller og påfølgende dårlig inneklime.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer og bindingsverk konstruksjon. Utvendige fasader liggende malt bordkledning med hjørnebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen har spredte råteskader, avskalling av maling og malingsbobler som følge av fukt har kommet inn bak malingen.

Bordkledningen er høvlet noe som medfører at det er krevende å få heft på malingen, og avskalling av maling vil lettere kunne oppstå.

Bordkledningen har stedvis rustskader på spikerfestningen av bordkledningen.

Det er ikke montert musesperre bak bordkledningen i overgang ringmuren på inngangspartiet.

Det er benyttet vannbord i overgang bordkledningen og grunnmuren. Dette medfører at bordkledningen og yttervegg ikke har lufting.

Synlig deler av innvendige tømmervegger har enkelte eldre fuktskjolder.

Det ble observert mottskader i synlig deler av tømmervegger, og hauger med mottstøv på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Råteskader må utbedre, og det må påregnes vedlikehold av bordkledningen med avskalling av maling og malingsbobler.

Tiltak for å bedre lufting av bordkledningen bør gjennomføres for og bedre ventileringen av yttervegger, og forbygge fuktskader.

Spiker med rustskader bør utskiftes, for å unngå skjemmende rustreder på bordkledningen og redusert innfestning av bordkledningen.

Det må etableres musesperre i overgang bordkledning og ringmur inngangsparti. Uten tiltak vil mus kunne komme inni bygningen.

Tømmervegger med fuktskjolder bør vurderes slipt for å fjerne skjemmende fuktskjolder.

Tiltak med aktiv mott i yttervegger må påregnes, uten tiltak vil skadene utvikle seg videre, og svekke konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Kryploft med noe gulv og raftekott med gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Takkonstruksjonen har ingen gjennom lufting, og skråtakene er isolerte uten at det er etablert luftespalte mellom taktro og isolasjonen.

Deler av taktroet har en del fuktskjolder etter fuktinntrekk utenfra.

Det ble registrert en hel del mottskader i takkonstruksjonen etter borebiller, synlig i form av støv og hauger med mottstøv.

Over store deler av kryptloftet og raftekott ble det registrert ekskrementer etter mus og flaggermus.

Store deler av takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter for tilstand, dette gjelder også inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør etableres lufting i takkonstruksjonen i form av ventiler i gavler, og skråtakene må ventileres for å unngå kondens og fuktskader.

Fuktskjolder og skader etter fuktinntrekk utenfra må holdes under oppsikt for eventuell videre skadeutvikling.

Tiltak med aktiv mott i takkonstruksjonen må påregnes, uten tiltak så vil dette svekke takkonstruksjonen ytterligere.

Kryploftet og raftekottene må rengjøres for ekskrementer etter skadedyr, og det må foretas kontroll av underkledd konstruksjoner for tilsvarende skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre i malte med to lags glass, kobla og enkle glass. Listverk av tre malt og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelt vinduer og belistning har fukt og råteskader, det er sprekker i treverk, avskalling av maling og rustskader på vindus beslagene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med sprekker i treverk, avskalling av maling og rustskader på beslag må vedlikeholdes. Vinduer med fukt og råteskader må utskiftes.

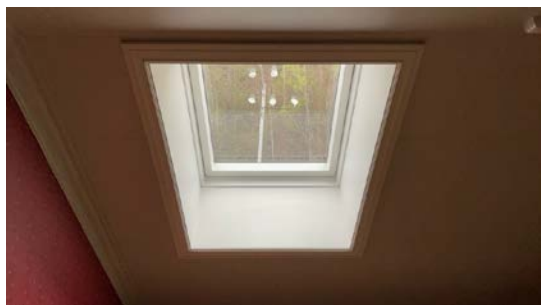


TG 1 Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduer av pvc med to lagsglass og utvendig kledning av metall.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadør av tre malt med to lags glass. Ytterdører og krypkjeller dører av tre malte. Utvendig malt belistning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er ikke montert beslag under dørtersklene for å hindre fuktinntrekk. Dørtersklene er noe slitt, og låsing av verandadøren fungerer ikke som den skal.

Det er utett mellom dørkarmen og grunnmur i tilknytting til dører til krypkjeller.

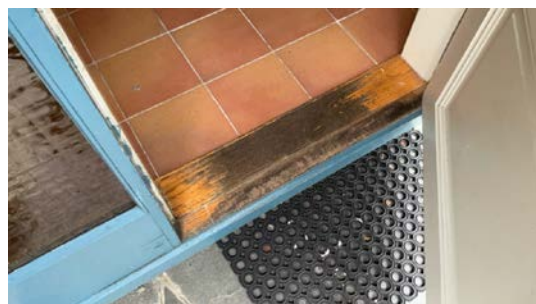
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Det bør monteres beslag under dørtersklene for å hindre fuktinntrekk, og slitte dørterskler bør vedlikeholdes.

Låsen på verandadøren bør repareres eller byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Det må tettes mellom dørkarmen og grunnmur til krypkjeller, for å unngå fuktinntrekk.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er slitt, har avskalling av maling og råteskader. Terrassedekket og gulvbjelker er slitt og har mye groe på overflater.

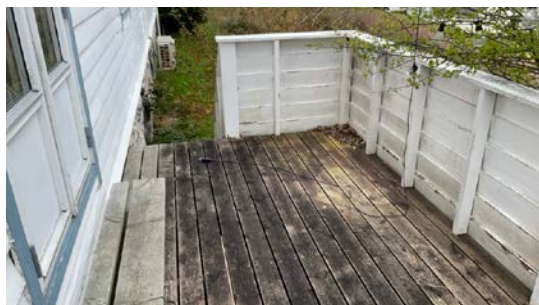
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk i rekkverk må utskiftes, og det må påregnes generelt vedlikehold av konstruksjonene for å forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling, redusert bæreevne og sikkerhetsfare ved bruk av verandaen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av betong skiferlagte og tretrapp fra veranda med malt tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

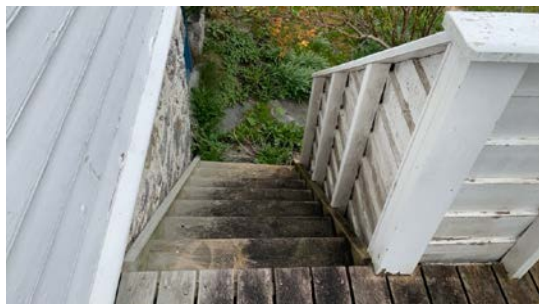
Enkelte skiferplater har løsnet fra betongen. Tre trapp fra veranda er slitt og har en del groe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse skiferplater bør festes på nytt for å unngå fare for snubling og ulykker.

Slitt tretrapp og groe bør utbedres og rengjøres for å redusere risiko for glatte overflater og videre forringelse av materialet.



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Tak malte plater, malt panel og malte flater. Vegger tapet, malt vinyltapet, finert panel, strie og malt strie. Gulv vinylbelegg, teppe, lamminatgulv, lakka parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

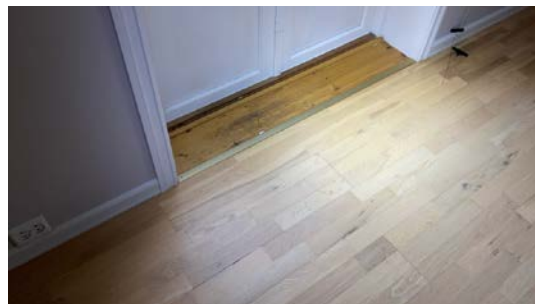
- Det er avvik:

Det er enkelte flekker på teppe på kott loftet, noe mindre skader på parkett ved verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre normalt vedlikehold og fornying av overflater på enkelte rom er påregnelig vedlikehold.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i bjelkelag konstruksjon med gulvbord.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av skjevheter i to rom per etasjeplan. Større skjevheter kan forekomme i ikke kontrollerte rom.

Soverom, øst frontfasade: Det er målt skjevheter mellom vegger på ca. 10–15 mm, og tilsvarende skjevheter på 2 meter målelengde.

Kott: Det er målt skjevheter på ca. 18–30 mm mellom vegger og over en målelengde på 2,0 meter.

Hovedetasje – liten stue: Skjevheter mellom vegger er målt til ca. 22–25 mm, og ca. 12–15 mm over 2,0 meters målelengde.

Hovedetasje – hovedstue: Det er målt skjevheter på ca. 20–25 mm over 2,0 meters lengde, og ca. 40–45 mm mellom vegger.

Etasjeskillene er innkledd, med bakgrunn i at det er registrert mottskader og aktiv mott andre bygningsdeler, kan ikke dette utelukkes i etasjeskille også.

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.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i gulv dersom dette medfører ulemper i bruk eller påvirker konstruksjonens stabilitet.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer med innredning og møblering.

Etasjeskiller må holdes under observasjon for tegn til aktiv mott, ved indikasjoner på dette, så må tiltak med dette påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

To piper av teglstein og lettklinker elementer med feieluker av metall. Pipene er tilknyttet to vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevengene er delvis innkledd, og det er for liten avstand til brennbart materiale mellom feieluker og gulv og vegger.

Teglstein piper er ikke godkjent innkledd, og treverk skal ikke avsluttes mot pipevanger.

Elementpipe er delvis innkledd, det er krav om at elementpiper skal ha to synlige pipevanger i hele pipeløpet sin lengde.

Feieluke på teglsteinpipe på kryptloftet har en del rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom pipe og brennbart materiale, samt montere ildfast plate under feieluker for å redusere brannrisiko.

Innledning av piper må fjernes slik at pipevanger blir synlige i henhold til regelverk, og treverk mot teglstein pipe må fjernes.

Feieluke med rustskader bør utbedres eller utskiftes for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasje av sot og røyk.

Uten tiltak er det økt risiko for branntilløp og at skjulte skader på pipevanger ikke blir oppdaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Krypkjeller under trebjelkelag underkledd med asfaltplater. Gulv mot grunnen av jordgulv, stein, fjell og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjeller har ingen ventilering, og jordgulvet og fuktinntrekk medfører høy luftfuktighet som øker faren for fuktskader i etasjeskillet.

Det ble registrert indikasjoner på mott i etasjeskillet i form av borrestøv etter mott.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i krypkjelleren og tiltak mot fukt fra grunnen og utenfra.

Underkledd etasjeskille bør vurderes undersøkt nærmere for tilstand og mottskader. Behov for tiltak og oppgraderinger er påregnelig.

Manglende ventilering og høy luftfuktighet øker risikoen for råte, sopp og mott, dette kan føre til omfattende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

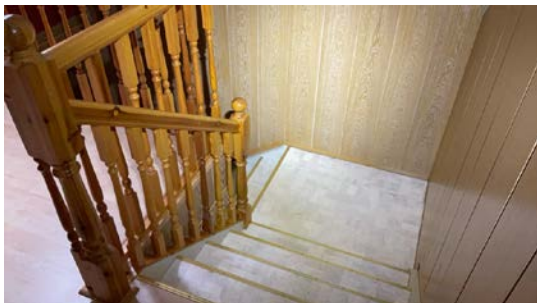


1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre i lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører og skyvedører av tre malte. Ei innerdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelt innerdører har noe bruksslitasje, og det er sprekk i deler av glasset på innerdøren. Låskasser er slitte, og enkelt dører henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Det må påregnes vedlikehold av innerdører med slitasje, sprekk i glass, samt justering eller utskifting av slitte låskasser og hengsler.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde garderobeskap malte. Skyvedørgarderobe med lakka skapfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

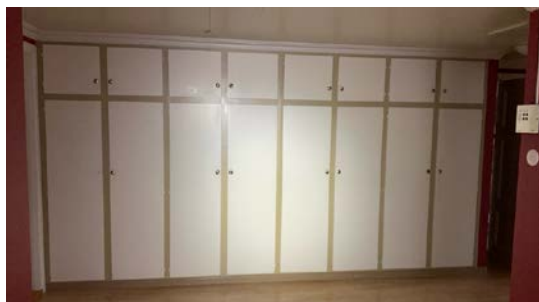
Skyvedørgarderobe dørene er tatt ut av skinnene, årsaken til dette er ikke kjent. Skyvedørgarderoben er derfor ikke funksjonsprøvd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedørene må monteres slik at dørene kommer på plass i skinnene igjen slik at funksjonen gjenoprettes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

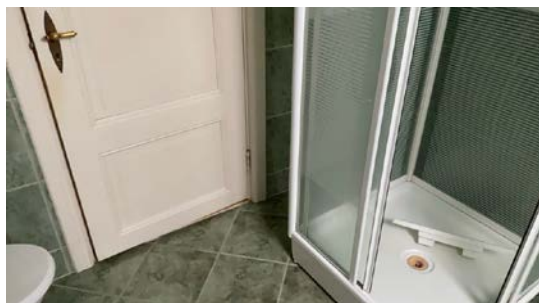
Dusjkabinettet er plassert innenfor våtzone for innerdøren.

Det er utett rundt røropplegget til baderomsinnredningen i overgang vegg, ved en lekkasje så vil vann kunne renne inni vegg.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør tettes rundt røropplegget i overgangen mellom vegg og baderomsinnredning for å hindre at vann kan renne inni vegg ved en lekkasje.



LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt med noe motfall mot sluk for deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt og sluk av plast. Badekar har avløp.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



LOFT > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



LOFT > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone for dusjen er ikke mulig som følge av delevegger av tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og veggplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist en mindre fuktskade i veggplate mot yttervegg av ukjent årsak. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

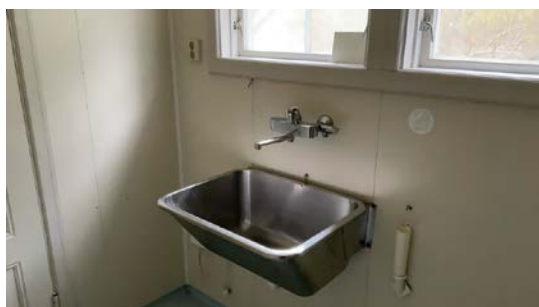
Vegg ved skyllekaret har ikke vanntett utførelse, og vil være utsatt fuktskader ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggplaten med fuktskade bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Vegg ved skyllekaret bør sikres med vanntett utførelse for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader som følge av vannsøl.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Gulvet er tilnærmet flatt uten tilstrekkelig fall til sluken ved vannsøl.

Det er en skade i vinylbelegget ved dørterskel. Skaden medfører høydeforskjell sluk og det vanntette sjiktet ved dørterskel ikke er ivarettatt.

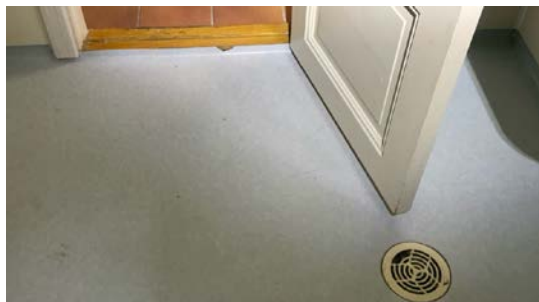
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør utbedres fallforhold på gulvet slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risiko for vannansamling på gulvet.

Skaden i vinylbelegget ved dørterskel må utbedres for å sikre at det vanntette sjiktet er intakt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg med plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerominnredning med benkeplate og finerte skapfronter. Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskader i sokler på vaskerominnredningen av ukjent årsak. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

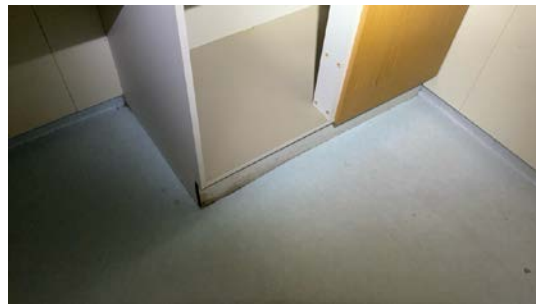
Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Fuktskadet sokkel bør utskiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og mulig muggdannelse.

Årsaken til fuktskadene bør undersøkes nærmere for å unngå gjentakelse, da ukjent årsak gir økt risiko for fremtidige tilsvarende skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Ventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv. Veggventilens innvendige åpningskappe er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ventil og avtrekksrør bør rengjøres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Defekt åpningskappe på veggventil bør utskiftes ut for å opprettholde god ventilasjon og hindre inntrenging av støv og insekter.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget ligger mot ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



HOVEDETASJE > BAD

🔧 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt uten fall til sluken.

Terskel til dusjen er høyere enn dørterskel. Ved en vannlekkasje utenfor dusjen, så vil vann renne ut innerdøra før det når sluken.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk, slik at alt vann ledes til sluket ved en eventuell lekkasje.

Det bør lages hull i oppkant terskel til dusjen, slik at hele gulvet har tilgang til sluket. Hull må være lavere enn toppsjikt/tettesjikt ved innerdør.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader i tilstøtende rom dersom det oppstår lekkasje utenfor dusjsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg med plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Skruer til klemring på sluken har rustskader, ved rustbrudd på skruene så kan klemringen løsne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Skrueene til klemringen bør skiftes ut for å hindre at klemringen løsner, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt overskap, speil vegghengt vask, wc og dusj garnityr.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekksventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Avtrekksventil og ventilasjonskanal bør rengjøres for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risikoen for dårlig innelima.



HOVEDETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone er ikke mulig på grunn av kjølerommet og tømmervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg over benkeplater. Integrrert komfyr og oppvaskmaskin, utsparing for kjøl/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er påvist fuktskjolder på veggplater i tilknytting til oppvaskskapet. Fuktsøket avdekket ingen unormale fuktverdier.

Benkeplate ved vasken og oppvaskmaskin har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Årsaken til fuktskjolder på veggplater bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer må utbedres for å hindre videre skade.

Benkeplate med fuktskader må slipes, og underkant av benkeplate må fuktsikres. Uten tiltak vil skadene i benkeplate kunne forverre seg.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er ikke funksjonsprøvd, da bygget er frakoblet strøm. Filter på ventilator må påregnes rengjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør funksjon testes når strøm er tilkoblet, og filteret bør rengjøres.



SPESIALROM

HOVEDETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak og vegger panel, gulv vinylbelegg. Innerdør av tre malt og isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Tilstandsrapport

Vegg under kjøleaggregatet på kjølerommet og i gang har synlige fuktskader, mest sannsynlig oppstått etter kondensering fra kjøleaggregatet.

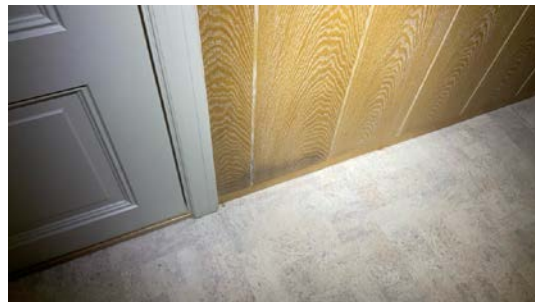
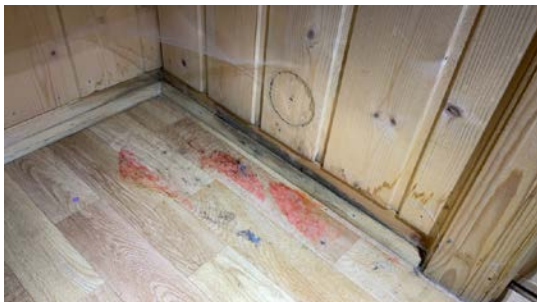
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskaden, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skade.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av inneklime, samt mulig skade på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > KJØLEROM

📍 TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert et veggmontert kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

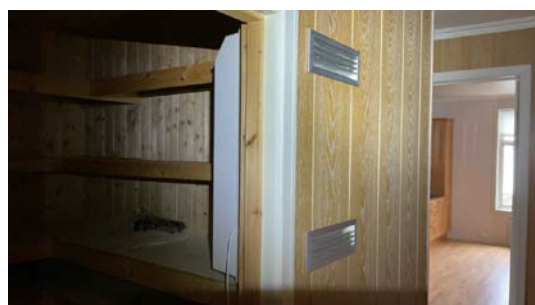
Kjøleaggregatet er ikke funksjonstestet, da strømmen til bygget er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kjøleaggregatet bør funksjonstestes når strømmen er tilkoblet, for å avdekke eventuelle feil og kondensproblematikk.

Konsekvensen av manglende funksjonstest er usikkerhet rundt aggregatets tilstand og risiko for at det ikke fungerer som forutsatt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Røropplegget i krypkjeller har en del korrosjon, vannrør er mangelfullt innfestet, og vannrørene er kun delvis isolert mot kulde.

Vannrørene sin funksjon og trykk, lot seg ikke kontrollere da vannet for eiendommen er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Røropplegget bør gjennomgås og utbedres av fagperson, inkludert utbedring av korrosjon, korrekt innfesting og isolering av vannrør mot kulde, dette for å redusere risiko for lekkasjer, frostskafer og forringelse.

Det anbefales også å kontrollere vannrørens funksjon og trykk når vannet er tilkoblet, dette for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.



IG2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

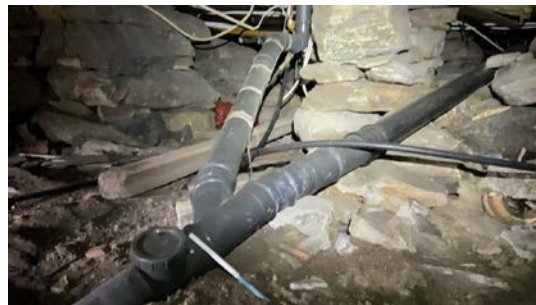
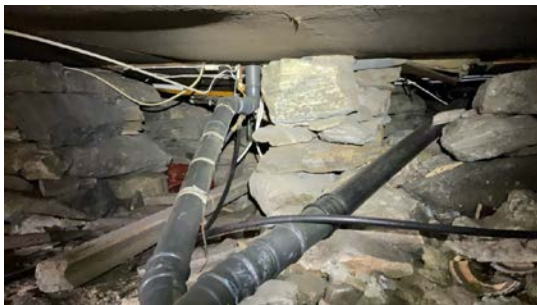
Avløpsrørene i krypkjeller ligger løst og ikke innfestet, dette øker faren for at rørskjøter kan gli ifra hverandre.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrørene bør festes forsvarlig for å hindre at rørskjøter glir fra hverandre, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nett i enkelte av veggventilene har rusthull som gjør at skadedyr fritt kan komme inni bygningen gjennom ventilene.

Ventilasjonskanal på kryploftet er uisolerte. Dette kan medføre kondensproblemtikk med påfølgende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Allé veggventiler bør kontrolleres, og nett med rusthull må skiftes ut, eventuelt bør hele veggventilen byttes for å hindre inntrenging av skadedyr.

Ventilasjonskanaler på kryploftet bør isoleres for å unngå kondensproblematikk og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



ⓘ TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder anbefales direkte koblet strømmettet.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i det elektriske anleggets alder anbefales det å gjennomføre en el-kontroll, dette for å få kartlagt anleggets tilstand og behov for vedlikehold og oppgraderinger.



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble registrert fuktinntrekk gjennom grunnmuren i deler av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren, for å hindre videre fuktinntrekk i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktinntrekk og redusert innemiljø i krypkjeller på grunn av høye fuktverdier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur, ringmur, fundamenter og bæresøylar av betong og naturstein. Stripefundament av betong i deler av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser og avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og avskallinger i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av konstruksjonen.



TG 3 Terrenghold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn med terrenfall mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, eventuelt suppleres med andre dreneringstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Synlig vannrør i krypkjeller av plast.

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.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Deler av røropplegget i krypkjeller er uisolert, og vil være utsatt for frostskafer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig isolasjon eller annen frostsikring av uisolerte rør i krypkjeller for å unngå frostskafer og påfølgende vannlekkasjer.

Manglende tiltak kan føre til rørbrudd, vannskafer og driftsavbrudd, samt økte reparasjonskostnader.

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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp har rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk over dagens krav. Det er ikke montert håndlist på vegg.

Utvendig trapper inngangsparti har ikke rekkverk montert. Trapp fra veranda har rekkverk ei side, og åpninger mellom trappetrinn er over dagens krav.

Støttemurer har ikke rekkverk montert. Det er i dag krav om at alle nivåforskjeller over 50 cm skal sikres i henhold til dagens forskrift.

Boligen er utført uten radonsikring, og det er ikke git informasjon om at radonmålinger er utført.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i område med ras og skredfare ifølge kommuneplanen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig sikkerhet mot fall og personskaide.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav.

Manglende rekkverk på støttemurer og utvendige trapper bør utbedres for å redusere risiko for alvorlige fallulykker.

Manglende sikring av nivåforskjeller over 50 cm utgjør en betydelig fare for personskaide.

Manglende dokumentasjon på radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, radonmåling må vurderes.

Beliggenhet i ras eller skredutsatt område medfører økt risiko for skader på bygning og personer, og det bør avklares med kommunen om tiltak er påkrevd.

VÅNINGSHUS



Byggeår
1900

Kommentar
Rekvirent

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av skifer. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekingen bør omlegges om, og nytt undertak og taktro må legges for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for lekkasjer.

Knekte takstein må utskiftes, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i konstruksjonen for å sikre god funksjon og levetid på taket.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader på bygningen og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem av metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takutstikkene har fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

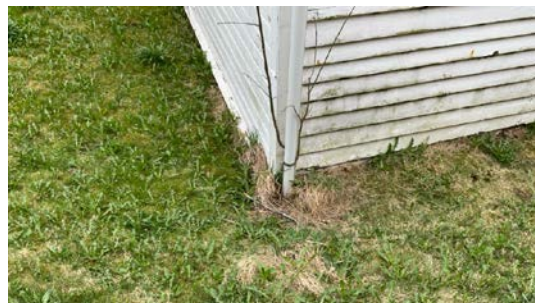
Vann fra taknedløpene bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og drenering, og for å forebygge fuktinntrekk i kjeller.

Det må monteres takstige til pipe for å sikre mulighet for offentlig feiing, da manglende feiing øker risikoen for pipebrann.

Snøfangere bør monteres for å hindre snøras fra taket, som kan medføre risiko for skade på personer, bygningsdeler eller eiendom.

Tiltak må iverksettes for å utbedre takutstikk med fukt og råteskader. Takutstikk anbefales fuktsikret med beslag for å forhindre videre skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer og inngangsparti bindingsverk konstruksjon. Utvendige fasader liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledningen har ingen lufting da det er benyttet vannbord i overgang ringmuren.

Bordkledningen har en del fukt, råteskader og avskalling av maling.

Endevegg mot vest har betydelig fukt og råteskader i tilknytting til vinduene.

Spiker innfesting av bordkledningen har rustskader.

Deler av bordkledningen er i kontakte med terreng, og vil være utsatt for fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Råteskadet bordkledning må utskiftes, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

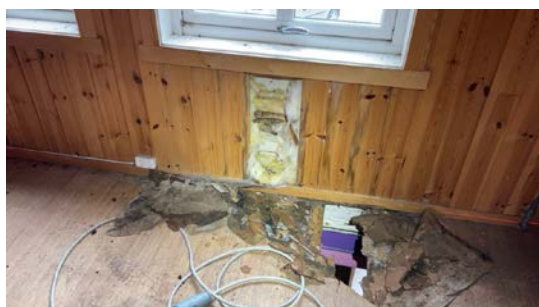
Kledningen må ikke føres helt ned mot terreng, da dette øker risikoen for vannopptak og videre råteutvikling i konstruksjonen.

Bordkledningen står foran en del vedlikehold.

Spiker med rustskader bør utskiftes, for å unngå skjemmende rustreder og svekket innfestning av bordkledningen.

Dersom tiltak ikke utføres, vil skadene kunne forverres og føre til ytterligere ødeleggelse av veggkonstruksjonen og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Tilbygget inngangsparti har ikke inspeksjon muligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktstjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen har store fukt og råteskader, spesielt synlig i tilbygget inngangsparti som har hatt lekkasjer over tid.

Det er registrert aktiv borebiller i store deler av takkonstruksjonen med påfølgende store skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er vurdert fra takluke, på grunn av liten luke. Tilbygget har ingen besiktigelse muligheter.

Skråtakene er isolert uten at det er etablert luftespalte mellom isolasjonen og taktroet.

Det ble registrert ekskrementer etter mus og flaggermus på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjennomføres omfattende utbedringer og utskiftinger av takkonstruksjonen for å utbedre fukt, råteskader og skader etter borebiller.

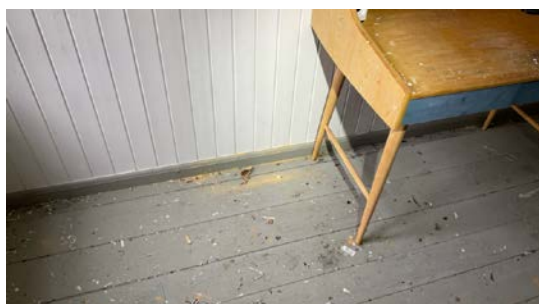
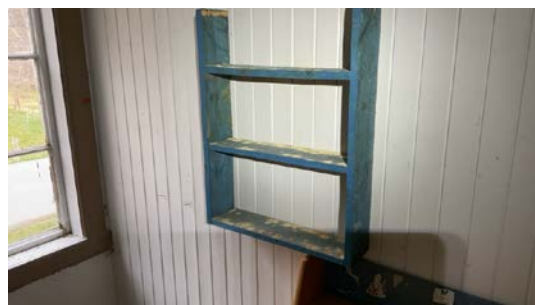
Manglende lufting må utbedres for å redusere risiko for videre fukt og råteskader.

Videre undersøkelser anbefales for tilstand, særlig tilbygget og underkledd og ikke kontrollerbare konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og svikt i takkonstruksjonen.

Tiltak med mus og flaggermus skader må påregnes, og kryploftet må rengjøres for ekskrementer og skadet isolasjon må utskiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre i malte med to lags glass og enkle glass. Utvendig listverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer og listverk har en del slitasje, fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer og listverk med slitasje, fukt og råteskader bør utskiftes ut for å hindre videre forringelse og inntrenging av fukt i yttervegger.

Vanskelig betjente vinduer bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdør er slitt og henger ved åpning og lukking. Dør og listverk er ikke tett for fuktinntrekk utenfra.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterdør og listverk bør utskiftes for å hindre fuktinntrekk, manglende tetthet økt varmetap.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tak malt og lakka panel. Vegger malt og lakka panel, fototapet og tømmer. Gulv vinylbelgg, malt og ubehandla gulvbord

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Innvendige overflater er slitte og har fuktskader på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Innvendige overflater står foran vedlikehold og oppgraderinger, overflater med fuktskader står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i bjelkelag konstruksjon med gulvbord.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Loft soverommene. Det ble på to meter målelengde målt ca. 25 -30 mm, og mellom vegger ca. 30 - 35 mm. På soverom mot vest er det en stor fukt og råteskade i etasjeskillet. Stue og kjøkken ble det målt ca. 35 - 45 mm skjevhet på to meter, og mellom vegger ca. 40 - 50 mm.

Begge etasjeskillene har en del nedbøy som indikerer tegn på mott, etasjeskille i hovedetasje har ingen kontroll muligheter. Det er svikt i gulv på soverom mot vest og inngangsparti som følge av fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de betydelige høydeforskjellene og nedbøyene i etasjeskillet, samt vurdere omfanget av fukt og råteskader.

Utbedring av fuktskader og oppretting av gulv må påregnes for å hindre videre forringelse av etasjeskillene. Tiltak med mottskader må påregnes.

Manglende tiltak vil føre til ytterligere skadeutvikling, redusert bokomfort og økte utbedringskostnader på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

To mursteinpiper av teglstein med feieluker tilknyttet vedovner.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipene har store skader, avskallinger, sprekker i pipevanger og pipene er delvis innkledde. Vedovnene og røykrørene har rustskader. Piper og vedovner er ikke forsvarlig å bruke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipene og vedovnene må utskiftes ut før videre bruk, da dagens tilstand med store skader og sprekker i pipevanger samt rustskader på ovnene medfører stor risiko for brann.

Bruk av pipe og ildsteder i nåværende tilstand frarådes på det sterkeste for å unngå fare for brann og personskaide.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under trebjelkelag uten adkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Kryptjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Gulv inngangsparti har fukt og råteskader. Øvrig kryptjeller har ingen tilgang eller synlig ventil. Det er registrert svikt i etasjeskille, noe som indikerer tegn på fukt og borebiller skader i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og tilkomst til krypkjelleren for å muliggjøre inspeksjon og utbedring av skader.

Skadet treverk i inngangspartiet må skiftes ut for å hindre videre råte og fuktskader.

Manglende ventilering og utilgjengelighet medfører økt risiko for skjulte skader, sopp- og råteangrep, samt redusert levetid på bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

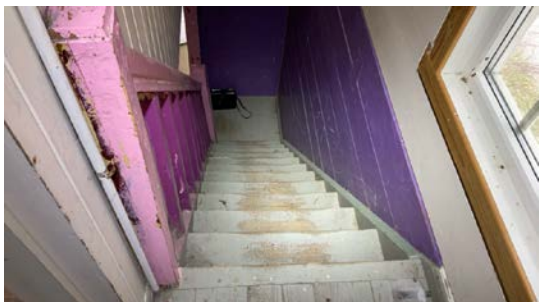
Trappen er og rekkverket er slitt, deler av rekkverket i starten på trapp er løst.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Trappen bør utbedres og rekkverket festes forsvarlig for å redusere risikoen for fall og personskaade. Vedlikehold og oppgradering må påregnes for å sikre trygg bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre malte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte innerdører henger ved åpning og lukking. Innerdører og dørkarmen har noe bruksslitasje og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med betydelige skader og slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert funksjon, estetisk forringelse og eventuelt problemer med bruk av dørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt skapinnredning med lakka skapfronter og heldekkende oppvaskbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Malt hette av tre med naturlig ventilasjon til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til kjøkkenvask av metall.

Vurdering av avvik:

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

Vannet er frakoblet og det er usikker utførelse på vanntilførsel tilstand og om denne fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ny vanntilførsel til kjøkken må påregnes montert, da eksisterende vannledning er frakoblet og utførelsen er usikker.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer, vannskader og manglende funksjon på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast til kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Usikker utførelse på avløpet. Mulig avløpet går direkte til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare avløpets føring og utførelse, samt etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvensen av manglende lufting og usikker utførelse er økt risiko for luktproblemer, tilbakeslag og lekkasjer, samt at avløpet kan være ulovlig eller føre til skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

El-opplegg åpnet lagt med skrusikringer. Hovedinntak skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

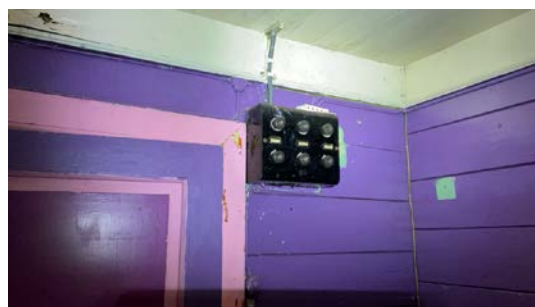
Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- 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
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 El-opplegget er frakoblet. Ved ønske om strøm må det påregnes nytt strøminntak og utskifting av el-opplegget. Det anbefales utført en el-kontroll for tilstand.



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering ved ringmurene av drenerende masser og gress.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er ikke mulig og kontrollere fuktinntrekk til krypkjeller, på grunn av manglende adkomst. Utifra alder anses dreneringen og ha begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør utskiftes og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å hindre fuktinntrenging til krypkjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt, sopp og råte i krypkjeller, samt redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurer av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrenghold

Beskrivelse

Det er terrenghold mot deler av ring og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot ringmur og grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av vann og avløpsrør med bakgrunn i alder og ukjent utførelse og materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å innhente informasjon om rasfare/skredfare fra kommunen og eventuelt gjennomføre nødvendige sikringstiltak, for å redusere risikoen for skade på personer og bygning ved et eventuelt ras.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, for å redusere helseisiko for beboere.

Det må monteres brannslukningsutstyr og monteres nye brannvarslere, for å ivareta varsling og brannsikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bod

Byggeår

1970

Kommentar

Rekvirent

Standard

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

Vedlikehold

Garasje bærer preg av utsatt vedlikehold, og står foran vedlikehold og renovering i tiden fremover.

Beskrivelse

Taktekking av skifer med takrenner av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med papp og liggende malt bordkledning. Innvendige delingsvegger i bindingsverk med tre-kledning og finert innerdør. Fundamenter og gulv av betong. Plassbygde malte lufter vinduer av tre malte. Malt ytterdør av tre. Leddport av plastbelagt metall. El-opplegg lys og el-bil lader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m²/262 m²

Enebolig: 2 Gang, 5 Soverom, 2 Bad, Kott, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Vindfang, Vaskerom, Kjølerom

Andre bygg: Våningshus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 114 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør derfor verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hallebygda 47 ,6084 LARSNES 206 m ² 1929 3 sov	25-02-2026	3 990 000	4 540 000		4 540 000	22 039
2 Skredestranda 44 ,6084 LARSNES 156 m ² 1928 5 sov	03-06-2021	2 380 000	2 200 000		2 200 000	14 103
3 Breivika 19 ,6084 LARSNES 163 m ² 1965 3 sov	13-10-2022	1 500 000	1 170 000		1 170 000	7 178
4 Larsnesvegen 81 ,6084 LARSNES 242 m ² 1954 5 sov	04-04-2024	1 790 000	1 700 000		1 700 000	7 025
5 Haugen 17 ,6084 LARSNES 175 m ² 1972 4 sov	05-03-2025	1 290 000	1 230 000		1 230 000	6 276

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

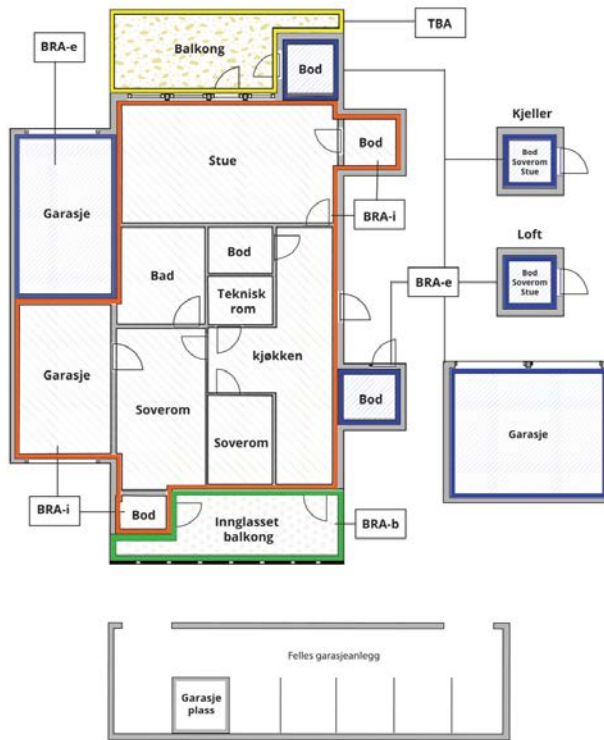
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	107			107		7	114
Hovedetasje	155			155	9		155
SUM	262				9	7	269
SUM BRA	262						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, kott		
Hovedetasje	Kjøkken, stue, stue 2, soverom, gang, vindfang, vindfang 2, vaskerom, kjølerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		35		35	
Hovedetasje		45		45	
SUM		80			
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Soverom, soverom 2, soverom 3, gang	
Hovedetasje		Kjøkken, stue, matbod, vindfang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1514 SANDE	86	267		0	2787.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestegardsvegen 77 6084 Larsnes

Hjemmelshaver

Dnk Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Prestegardsvegen på Larsnes. Eiendommen har god beliggenhet med kort avstand til Larsnes sentrum, barnehage, barneskole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Sande Prestegard med planidentifikasjon: 19993003. Arealformål boligbebyggelse nåværende. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvest vendt stor tomt grensende mot kommunal vei. Tomtearealet er opparbeidet med betong trapper, forstøtningsmurer, skiferheller, flaggstang, klesstativ, plen og beplantning. Tomten adkomstvei med toppdekke av asfalt og oljegrus. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Sande kommune med planidentifikasjon 2081. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger i område med ras og skredfare. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brannforbygging			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokinnformasjon			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Linja tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og oversendt til revirent per epost for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten inneholder kun tilstandskontroll av eneboligen og kårboligen i henhold til foreskrift. Garasje er kun enkelt beskrevet, inkludert i areal og verdissetingen, men ikke tilstandsvurdert.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.

3-0057/26

Selger 1 navn

Trond Christian Hubred

Gateadresse

Prestegardsvegen 77

Poststed

LARSNES

Postnr

6084

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 3-0057/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Chr. Hubred	0e2971e029561035827dd 7d5b1f2613b4784095c	10.05.2026 21:11:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0057/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Prestegardsvegen 77, 6084 LARSNES

Dato for energimerking

10.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293572

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179311232

Gårdsnummer

86

Bruksnummer

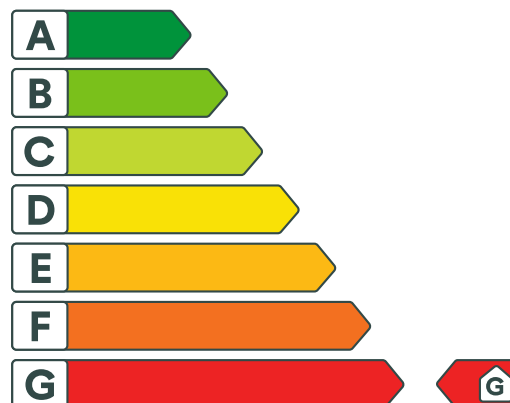
267

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1869

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

256,0 m²

Oppvarmet bruksareal

254,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

493,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

467,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

118 783 kWh



Prestegardsvegen 77, 6084 LARSNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Prestegardsvegen 77, 6084 LARSNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Adresse

Prestegardsvegen 77, 6084 LARSNES

Dato for energimerking

10.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293574

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

179311259

Gårdsnummer

86

Bruksnummer

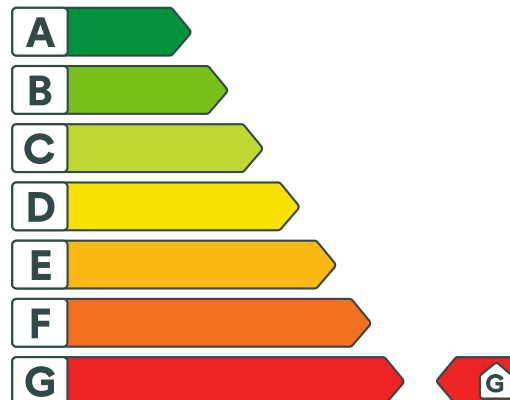
267

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1900

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygning energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

608,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

576,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

46 091 kWh



Prestegardsvegen 77, 6084 LARSNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Prestegardsvegen 77, 6084 LARSNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Sande kommune

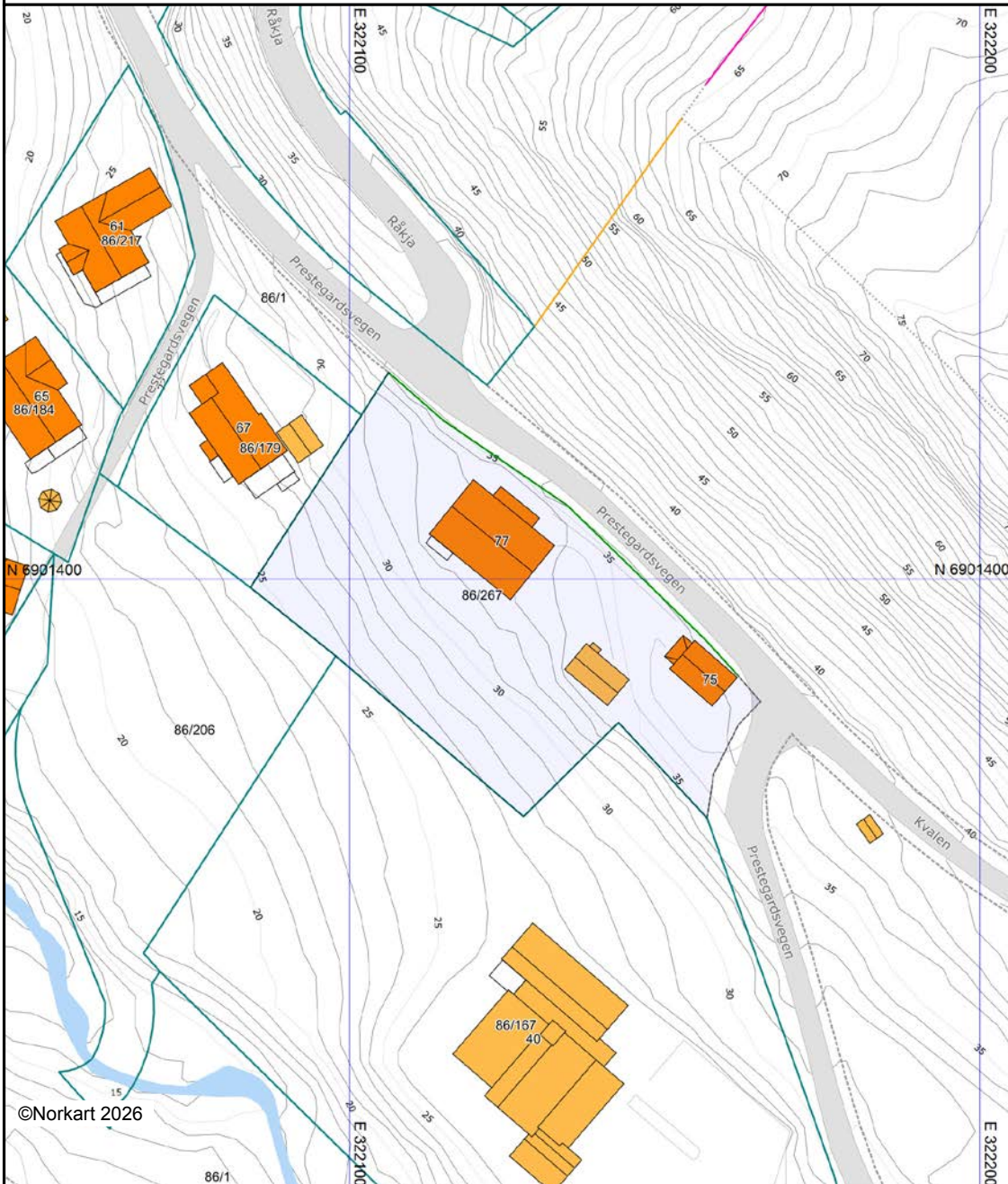
Grunnkart

Eiendom: 86/267
Adresse: Prestegardsvegen 77
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktfeste | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



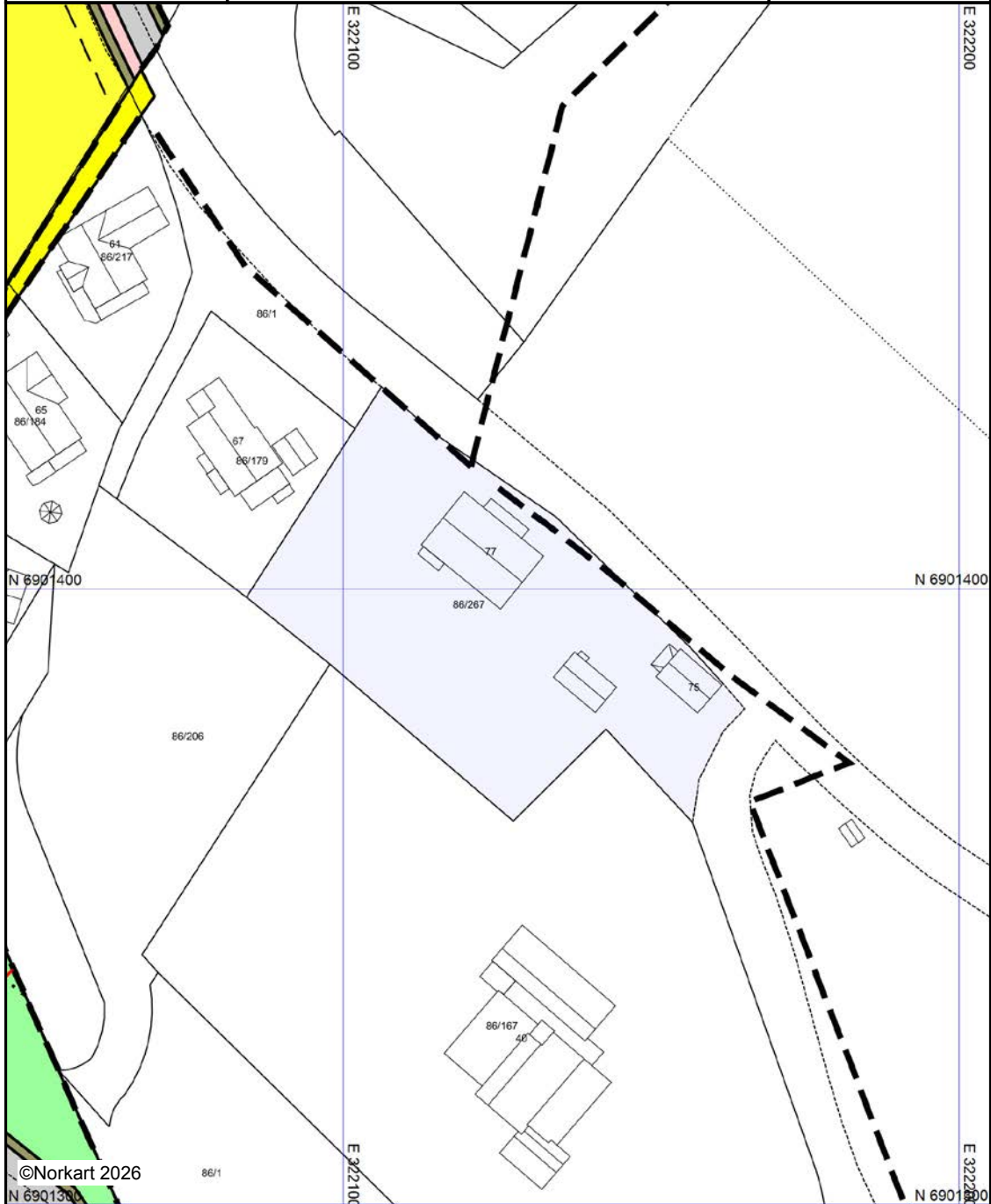
Sande kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 86/267
Adresse: Prestegardsvegen 77
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000























UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)</i> Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)</i> Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Køyreveg
	Fortau
	Annan veggrunn - grøntareal
	<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</i> Friområde
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande
	<i>Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Flomfare
	<i>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §1)</i> Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Føresegningsgrense - Anlegg- og riggområde
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift breidde



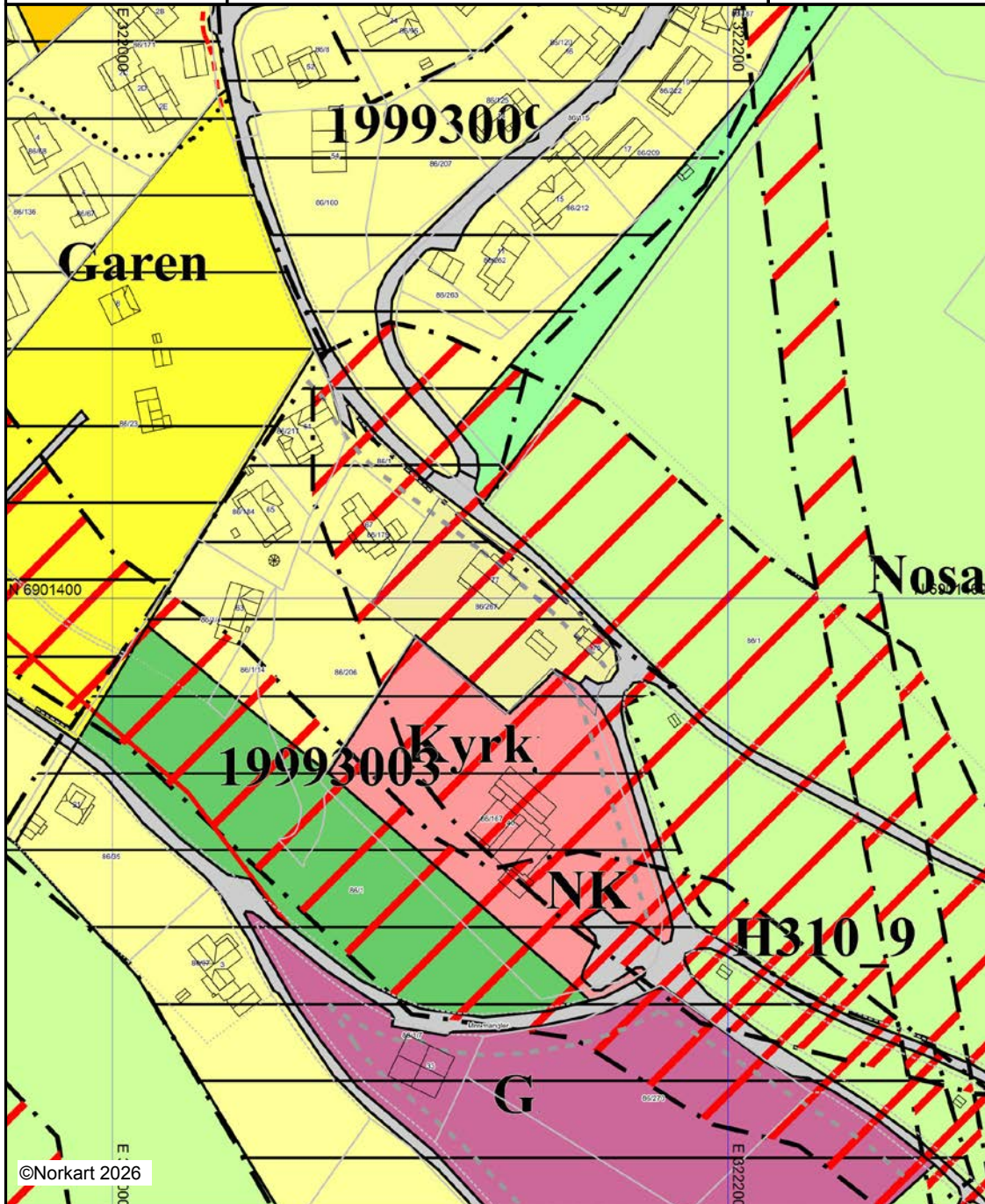
Sande kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/267
Adresse: Prestegardsvegen 77
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

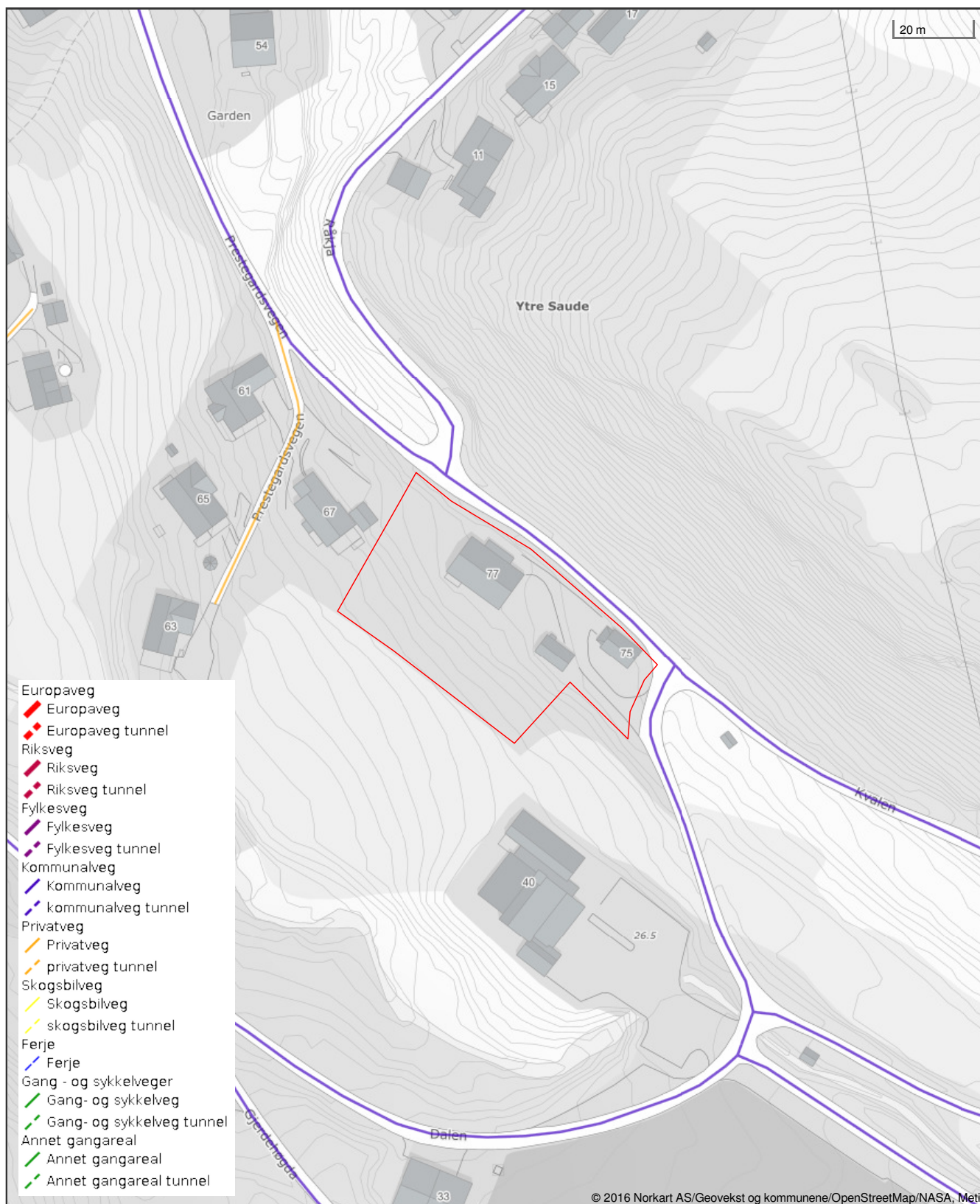
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense
- ### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gangveg - fremtidig
- Ahc

 Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1514 - 86/267//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Prestegardsvegen 77

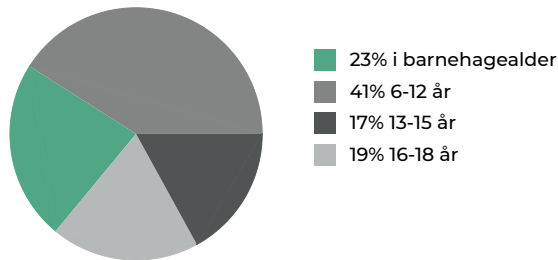
Offentlig transport

🚶 Larsnes	8 min 🚶
Linje 310, 320	0.7 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	38 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 30 min 🚶

Skoler

Larsnes skule (1-7 kl.)	11 min 🚶
66 elever, 6 klasser	0.9 km
Gursken oppvekstsenter (1-10 kl.)	7 min 🚶
136 elever, 11 klasser	6.5 km
Ulstein vidaregåande skule	27 min 🚶
550 elever	28.7 km
Herøy vidaregåande skule	33 min 🚶
301 elever	35.2 km

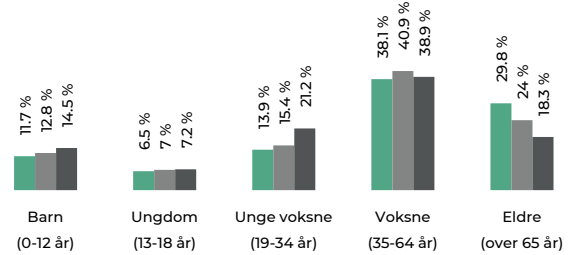
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Larsnes	447	243
Kommune: Sande	2 422	1 330
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hauemarkja barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
50 barn	0.4 km

Dagligvare

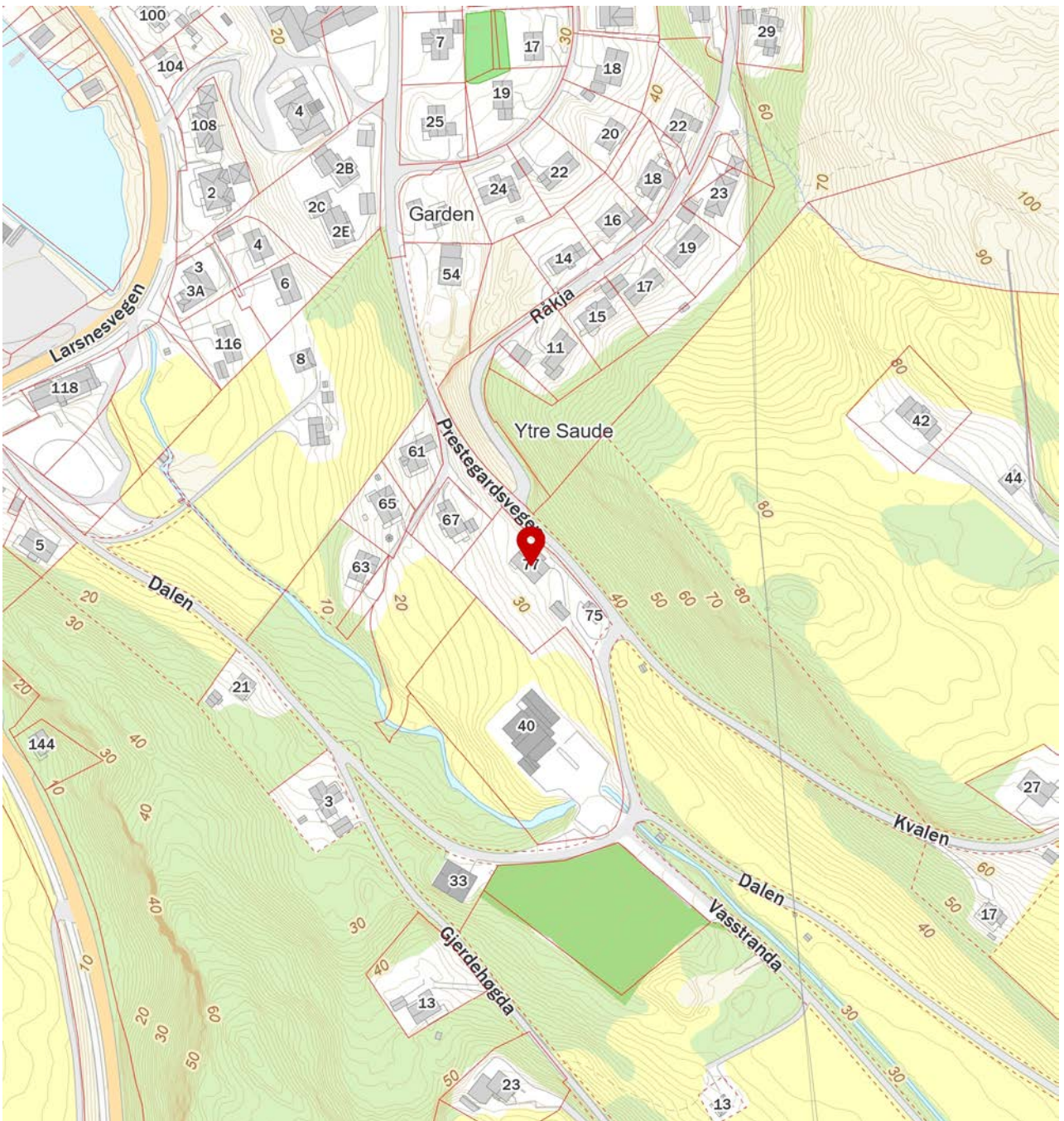
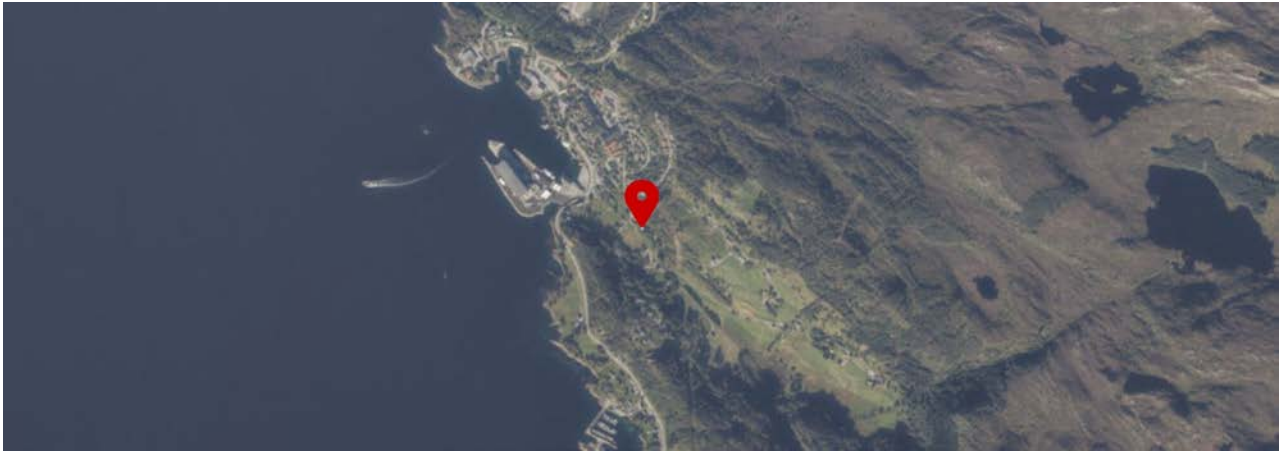
Joker Larsnes	9 min 🚶
PostNord	0.8 km
Joker Gursken	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6 km

Sport

🏃 Idrettsplassen	10 min 🚶
Fotball	0.9 km
🏃 Larsnes barneskule	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
🏃 Gjerdsвика Treningssenter	18 min 🚶
🏃 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	27 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

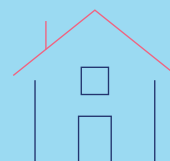
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0057/26

Adresse: Prestegardsvegen 75 og Prestegardsvegen 77,
6084 LARSNES, gnr. 86, bnr. 267 i Sande
kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedrelid

Tlf: 986 40 812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/