Tilstandsrapport

Enebolig
Sandshamna 74, 6089 SANDSHAMN
SANDE kommune
gnr. 73, bnr. 18

Markedsverdi

400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1367 **Eiendomsverdi ref nr:** ML2487

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Møretakst AS

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 idag 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 takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Småbruk med enebolig, eldre fjøs/uthus og uthus, på Sandshamn i Sande kommune.

Overflater med høg alder, men med normal standard ut fra byggeår.

Alle bygningsdeler har oppnådd en høg alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting omgående og over tid.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 jf. gjennomgang i rapport.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon i kommunal informasjon/"meglerpakke", egen befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Det oppfordres til å besiktige boligen grundig. Selger er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er ikke utfylt, informasjonen fra eier er derfor svært begrenset.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skifertakstein, åpent takoverbygg ved inngang med korrugerte metallplater. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier og loddbord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takstein.

Takrenner og nedløp på vestsida er av plast. Utvendige beslag tilknytta takkonstruksjonene i metall. Murt pipe med toppbeslag i metall og beslag i overgang tak.

Ytterveggene er påregnelig i betong/mur med i hovedsak pussede fasader.

Boligen er i hovedsak med malte vinduer med 1-lags glass og koblet glass. I kjeller er det malte trevindu med isolerglass, merka 2009. Takvindu er med 1-lags glass og metall.

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk med 1-lags glass og enkel kjellerdør i tre.

Trapp og sti til hovedinngang i betong, påregnelig med sparestein/naturstein.

INNVENDIG Gå til side

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:
- Gulvbeleg
- Malte plater
- Trebord

I grovkjeller og vindfang tilbygg er de ferdige gulvoverflatene betonggulv.

Boligens vegg- og himlingsoverflater, i hovedsak:
- Vegger med tapet, panel, malte plater, mur (malt og umalt)
- Innvendig tak/himling med malt duk/plater og trepanel

I underordna rom er det enkle overflater som eksempelvis synlig mur og synlig bjelkelag/takkonstruksjon etc.

Bygningen har gulv på grunn av betong (påregnelig grovplate uten fuktsikring eller isolasjon), trebjelkelag som etasjeskiller.

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre.

Det er mursteinspipe. Kombinert ildsted for "ved, torv, kull" (jf. merking i dør) på kjøkken.

Innvendig trapp er en malt tretrapp. Returrekkverk på loft.

Innvendige dører i hovedsak malte fyllingsdører. Finert dør til bad. Dører med malte bord til enkelte rom/areal.

VÅTROM Gå til side

Badet er med belegg på gulv, malte plater på vegg og i tak. Badet er innreda med badekar, toalett, servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning malte glatte fronter. Helt benkebeslag, vaske og skyllekum. Plass for komfyr og kjøleskap. Det er ingen ventilering fra kjøkken, utover åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Stengeventil i kjeller. Forekomst av andre typer vannrør observert i kjeller.

Avløpsrørene er av eldre plastrør og av støpejern. Ut fra bygningens alder må man også regne med avløp i form av steinsatte grøfter og lignende. Avløpsrør fra toalett går ut gjennom vegg/grunnmur.

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk, åpning av vindu etc.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringsskap i loftsgang rom med skrusikringer. Anlegg er i all hovedsak med synlig kabling. Stikkontakter, punktbelysning. I følge 2.gangs purring om kontroll av det elektriske anlegget datert 04.09.20(Mørenett) - er anlegget å regne som ikke godkjent og lagt bort med hefte i Mørenett/Linja sine system.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er i natursteinsmur, dels betong/sparesteinsmur, dels utvendig påstøypt natursteinsmur.

Det er natursteinsmur og steingjerder/steingarder på eiendommen.

Det er avløpsrør av ukjent type og ukjent avløp. Vannledning er av ukjent type, og tilknytning til vann er ukjent.

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Beskrivelse av eiendommen

I følge opplysninger fra Sande kommune har eiendommen offentlig avløp, men det er også samtidig opplyst at det er privat septikanlegg. Disse opplysningene sett i sammenheng medfører usikkerhet for hva som faktisk gjelder for eiendommen.

Det er ukjent om det er oljetank på eiendommen.

På eiendommen er det nedfalls naust med natursteinsmurer gavl mot vest i treverk åpent mot øst, sammenrast, takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjon, taktekking av eternittplater og metallplater.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m²
Totalpris	400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

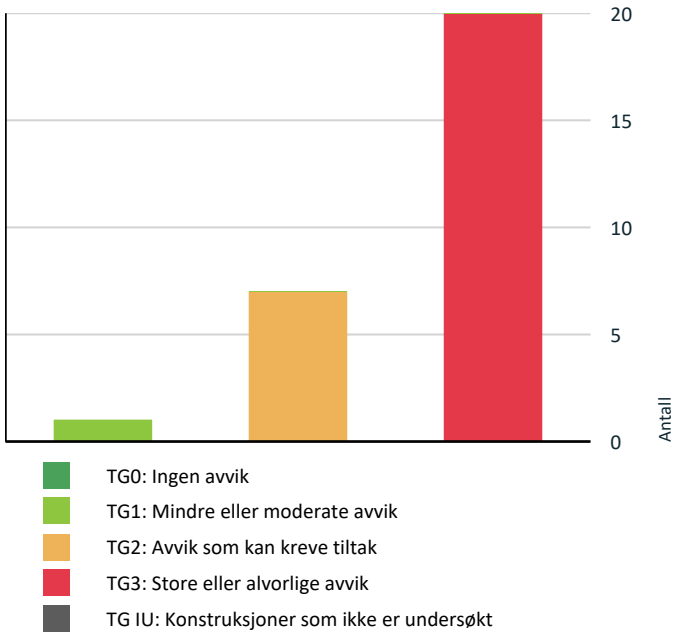
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

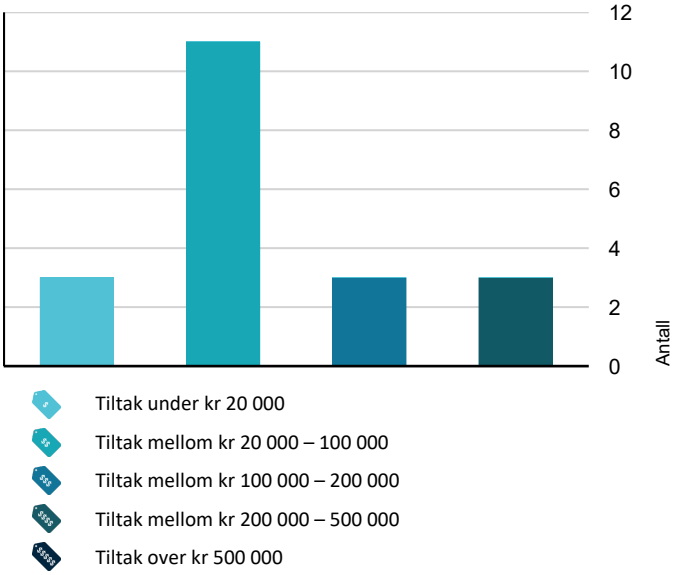
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I de sjekkpunkt det er opplyst om kostnadsestimat, gjelder dette bygningsdel som er gitt tilstandsgrad 3, og dermed krav om å sette sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre. I en rekke tilfeller vil det være flere avvik som er gitt tilstandsgrad 2 under samme sjekkpunkt, utbedring av disse er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Bygningsdeler som ikke er gitt tilstandsgrad er ikke tilstandsvurdert. Se rapportens siste side for tilstandsrapportens avgrensninger.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/utvendige deler	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** 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

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk eller anna sikring på deler av utvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting/rekkverk, rust/korrosjon.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Kommunen har ikke registrert at det er bruksenhet med fyringsanlegg på eiendommen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken iht. gjeldende forskrift.I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.
- Anlegget er med høg alder, manglende kursoversikt, med ukjent historikk og avvik i nettleverandøren sitt system. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår - og er stipulert. Eiendommen er etablert 03.12.1910 jf. opplysninger i matrikkelrapport.

Anvendelse
Bolig, fraflytta og ikke i bruk befaringsdagen.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein, åpent takoverbygg ved inngang med korrugerte metallplater.

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) i hovedsak er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er observert manglende skiferheller (åpent) og ei rekke lokale utbedringer med metallplater etc.
- Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist uegnet taktekking ved takoverbygg, denne er uten tiltrekkelig understøttelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er påvist svakheter ved mekanisk innfesting for taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Uegnet taktekking kan føre til utilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind, med økt risiko for lekkasjer og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å skifte til egnet taktekking med egna understøttelse, tilpasset takets utforming og klimabelastning.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Mekanisk innfesting for taktekking bør utbedres for å sikre at tekkingen sitter forsvarlig. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at taktekkingen løsner eller skades ved vind eller værpåkjenninger, noe som kan føre til vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3; utetthet, som sett i sammenheng med øvrige avvik tilsier anbefaling om omlegging av skifertaktekking. Kostnadsestimat sees i sammenheng med kostnadsestimat for nedløp/beslag, takkonstruksjon/loft og takkonstruksjon/utvendige deler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Manglende skiferheller



Ei rekke lokale utbedringer



Enkelt takoverbygg uten tilstrekkelig understøttelse

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp på vestsida er av plast. Utvendige beslag tilknytta takkonstruksjonene i metall. Murt pipe med toppbeslag i metall og beslag i overgang tak.

Vurdering av avvik:

- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav. Ut fra at observasjonene er gjort fra bakkenivå, er vurderingene skjønnsmessig.
- Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser på skorstein og langs møne.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, takside øst uten takrenne, takside vest avslutta ved terreng.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.
- Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.
- Større skader og åpne skjøter kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på skorstein og tilstøtende konstruksjon.
- Skader må utbedres og det er viktig å sikre tette beslag og skjøter for å hindre vanninntrenging.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Når utvendige beslag knytt til takkonstruksjon får utettheter, vil vann kunne trenge inn og gi lekkasjer med fuktskader i tilstøtende konstruksjoner som konsekvens.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3, åpninger/gjennomrusting av beslag som medfører utethett. Kostnadsestimat sees i sammenheng med kostnadsestimat for taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende takrenne



Rust mønebeslag, rust pipebeslag

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Skifertaktekking påregnelig lagt direkte på taktrod av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen, observert på utstikkende bjelker i fasade.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3;påvist råteskade og forhold knytt til lufting. Kostnadsestimat sees i sammenheng med kostnadsestimat for nedløp/beslag, taktekking og takkonstruksjon/utvendige deler. På grunn av uavklart omfang er kostnadsestimat usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte ved takoverbygg



Råte bjelker utstikk nord

TG 3 Takkonstruksjon/utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier og loddbord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takstein, dette er en løsning som er utsatt for værslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonens utvendige deler.
- Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på vindskier, toppbord og loddbord, i områda som ikke er råteskadd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Anbefaler vask, nærmere undersøkelse, skifte av skadde deler og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som loddbord, vindskier og toppbord.

Manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning av treverket og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; fukt/råteskade i loddbord vindskier og tilhørende konstruksjoner og sees i sammenheng med tilknytta bygningsdeler. På grunn av at det er begrensa innsyn til områda bak/under, er kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er påregnelig i betong/mur med i hovedsak pussede fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvise skader på yttervegg.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid. Nevner her vindusdetaljer, som ved sørfasade er med bomlyd/løsna pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Punktvise skader kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
- Sprekker i grunnmuren må tettes
- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; løsna pusslag sørfasade og tilhørende konstruksjoner og sees i sammenheng med tilknytta bygningsdeler. På grunn av at det er begrensa innsyn til områda bak/under, er kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Riss



Stedvise overflateskader



Puss løsna fra underlaget.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er i hovedsak med malte vinduer med 1-lags glass og koblet glass. I kjeller er det malte trevindu med isolerglass, merka 2009. Takvindu er med 1-lags glass og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det må påregnes betydelig vedlikehold herunder at de fleste vinduer må skiftes ut.
- Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

Vindu som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre videre skader på vindua, samt økt risiko for fuktinntrenging i vindus- og veggkonstruksjon. På grunn av alder og påviste avvik vil en måtte regne med skifte av vindua i tida framover, anbefaler undersøke tilstanden på hvert enkelt vindu nøye ved rengjøring. Kostnadsestimsat er knytta usikkerhet til grunna uavklart omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råte



Råte



Råte, fukt trenger inn.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk med 1-lags glass og enkel kjellerdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i alle dørene.

Konsekvens/tiltak
• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
• Alle dørene må skiftes ut for å hindre videre svekkelse av konstruksjonen og for å stoppe fuktskader, varmetap og inntrenging av vann.

Kostnadsestimat vil variere avhengig av løsninger og kvalitet som velges.

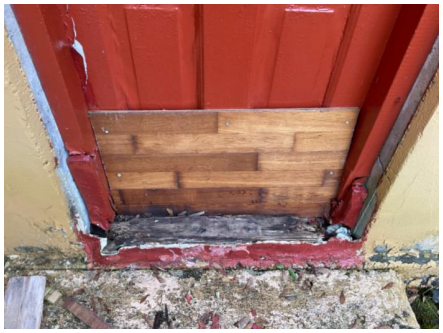
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellerdør



Hoveddør



Inngang vest

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og sti til hovedinngang i betong, påregnelig med sparestein/naturstein.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp og sti har større skader med sprekker og åpninger.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk eller anna sikring på deler av utvendig trapp.
• Trappen har skader rundt innfesting/rekkverk, rust/korrosjon.

Konsekvens/tiltak
• Betongtrappen bør utbedres for å tette sprekker og åpninger, for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for skader eller ulykker ved bruk. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Rekkverk må utbedres og monteres for å lukke avviket.

Kostnadestimat gjelder lokale utbedringer, fornying av sti og trapp vil påregnelig ha et høyere kostnadsestimat(riving etc)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skader sti



Skader trapp, eksempel



Innfesting

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:
• Gulvbeleg
• Malte plater
• Trebord

I grovkjeller og vindfang tilbygg er det betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater, herunder skader etter fukt, som eksempelvis skader i gulv ved ytterdør, skjolder på loft og fuktmerker ved yttervegg sør.

• Det er påvist omfattende svelling og råte i overflater.

• Det er påvist vått trevirke i tilfarergulv tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.

• Omfattende svelling og råte kan føre til betydelig nedbrytning av materialer og indikere alvorlige fuktproblemer.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av tilfarergulvet i tilbygget, da det er påvist vått trevirke og forhøyede fuktverdier. Konsekvensen av dette er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; fukt/råteskade og større skader i overflater, og sees i sammenheng med tilknytta bygningsdeler. På grunn av at det er begrensa innsyn til områda bak/under, er kostnadsestimatet usikkert. Videre fornying/oppussing av alle gulvoverflater vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens vegg- og himlingsoverflater, i hovedsak:
• Vegger med tapet, panel, malte plater, mur (malt og umalt)
• Innvendig tak/himling med malt duk/plater og trepanel

I underordna rom er det enkle overflater som eksempelvis synlig mur og synlig bjelkelag/takkonstruksjon etc.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater, herunder skade etter fukt.
• Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Det er målt 25% vektprosent i panel i tilbygg, gjelder både vegg og tak

Konsekvens/tiltak
• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.
• Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.
• Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Det må iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i panel i tilbygg, både på vegg og tak, da målt fuktighet på 25 % indikerer forhøyet fuktnivå. Jf. også tilstandsgrad for taktekking.
Konsekvensen av forhøyet fuktighet er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3 , videre fornying/oppussing av alle vegg- og himlingsoverflater vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har gulv på grunn av betong (påregnelig grovplate uten fuktsikring eller isolasjon), trebjelkelag som etasjeskiller. Fra kjeller er det synlig at etasjeskillet er uisolert og at gulvoppbygging er med gulvbord av tre.

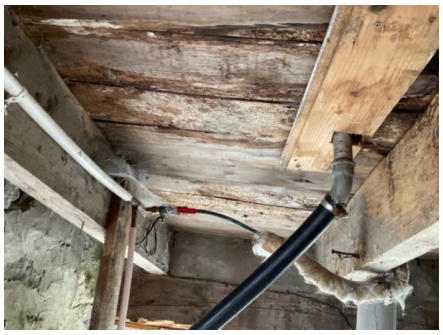
Vurdering av avvik:
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen, og det er påvist råteskade innenfor inngangsdør. Fra kjeller er det synlige råte i gulv oppbygging under bad.
• Det er påvist tegn til aktivitet fra skadedyr som borrebille.
• Stedvis svikt og rystelser

Konsekvens/tiltak
• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av borrebilleangrep.
Tiltak for bekjempelse av skadedyrene bør iverksettes for å unngå videre skade på trekonstruksjonene, da dette kan svekke bæreevnen og føre til kostbare reparasjoner.
• Det bør gjennomføres utbedring av etasjeskillet for å redusere svikt og rystelser, da dette kan medføre redusert komfort, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på konstruksjonen over tid.

Forholda må undersøkes nærmere. Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra utskiftning av deler av gulvborda, avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget og dermed gulvoppbygging etc. Kostnadsestimatet er derfor usikkert

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Kombinert ildsted for "ved, torv, kull" (jf. merking i dør) på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Defekt sotluke i kjeller.

• Det er registrert avskalling på pipen, noe som kan tyde på at fukt trenger inn. Dette bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Kommunen har ikke registrert at det er bruksenhet med fyringsanlegg på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Defekt sotluke i kjeller bør utbedres for å sikre trygg og forskriftsmessig drift av skorsteinen, samt for å redusere risikoen for brann og lekkasje av sot og røyk til kjellerrommet.

• Avskalling på pipen bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare årsak og omfang, samt for å vurdere nødvendige utbedringer.
Dersom fukt trenger inn i pipen, kan dette føre til ytterligere skader på konstruksjonen og redusert levetid. Jf. også manglende opplysninger i Sande kommune sine system - se eget punkt.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell bruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve et eventuelt fyringsforbud.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rom under terreng er grovkjeller med utvendig tilkomst. Gulvet er av grovplate i betong. Veggene er natursteinsmur, dels sparesteinsmur mot øst. Rommet har en konstruksjon som gjør at hulltaking er unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Den påvist fuktkrevende insekter, jf også tegn til borebille/mott, målte fuktverdier i trevirke etc.

Konsekvens/tiltak

• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, da fukt gir økt risiko for angrep av fukt- og råtekrevende insekter, samt utvikling av sopp og mugg.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak til fukt og vurdere nødvendige utbedringer, for å unngå skader på konstruksjonen og forringelse av inneklimaet.

Kostnadsestimat sees i sammenheng med kostnadsestimat for bygningsdel fuktsikring og drenering, og andre tilknytta bygningsdeler som omhandler fukt/råte og vil avhenge av valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Boremel/mottmel

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp. Returrekkverk på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er flere steder observert motthull/tegn til borebille, dvs tegn til aktivitet fra skadedyr.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å bekjempe skadedyr og utbedre skader etter aktivitet fra skadedyr, for å unngå videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for svekket konstruksjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve og utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i hovedsak malte fyllingsdører. Finert dør til bad. Dører med malte bord til enkelte rom/areal.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen har på flere bygningsdeler påvist fuktinntrengning og/eller tegn til skade etter fuktinntrengning. Rapporten tar spesifikt forbehold om at bygningsdeler må sees i sammenheng og at det er betydelig risiko for funn av skjulte skader når en åpner konstruksjoner, som ikke er synlige befaringsdagen.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet er med belegg på gulv, malte plater på vegg og i tak. Badet er innreda med badekar, toalett, servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette har ført til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har ikke sluk, det er påvist fukt/råteskade og utette løsninger i våtsone.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, råteskade er påvist fra kjeller.

Vurdering av avvik:
• Råteskade er påvist fra kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råteskaden når våtrommets skal rehabiliteres.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskade er i hovedsak økt risiko for videre utvikling av skade og dermed ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat for utbedring må sees i sammenheng med at badet må fornyes, dette er opplyst i eget punkt (200.000-500.000)

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning malte glatte fronter. Helt benkebeslag, vaske og skyllekum. Plass for komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenet er besiktiget med komfyr og kjøleskap på plass, overflater bak eller under disse er derfor ikke kontrollert. Tilsvarende gjelder begrensninger som følge av kjøkkeninnredningens komponenter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader(fukt og fuktskade).

Konsekvens/tiltak

• Omfattende skader på overflater eller kjøkkeninnredning kan medføre redusert funksjon, kortere levetid og økt risiko for videre skadeutvikling. Skadene kan også indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.

• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av tilstandsgrad 3 for dagens kjøkken, fornying av kjøkken vil ha et høyere kostnadsestimat og avhenge av valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken, utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat vil kunne øke avhengig av omfang el. installasjon etc.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Stengeventil i kjeller. Det er i samme område observert andre vannrør i metall/stål.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Rustskade og drypp er påvist.

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist svært lav vannmengde/lite trykk ved åpen vannkran.

Konsekvens/tiltak

• Hovedstoppekranen bør merkes tydelig og gjøres lett tilgjengelig for betjening.
Dryppende hovedstoppekran bør utbedres eller skiftes for å unngå vannskader og sikre funksjon ved behov for avstengning.

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom og andre innvendige oppgraderinger, vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Svært lav avrenning/vannmengde kan indikere alvorlig feil eller tilstopping i vannforsyningen, med redusert funksjon og risiko for driftsproblemer.
- Det er viktig å undersøke anlegget nærmere, herunder kontroll og utbedring av vannledningssystemet av fagkyndig.

Kostnadsestimat gjelder lokale utbedringer av stengeventil og rustskada parti, samt undersøkelse av fagperson som vil kunne gi kostnadsestimat på nødvendige andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av eldre plastrør og av støpejern. Ut fra bygningens alder må man også regne med avløp i form av steinsatte grøfter og lignende. Avløpsrør fra toalett går ut gjennom vegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon, dels ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er frakobla strøm befaringsdagen. Tilstandsgrad ut fra alder og at ingen avvik er meldt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken iht. gjeldende forskrift.I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmeutvikling og brann.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i loftsgang rom med skrusikringer. Anlegg er i all hovedsak med synlig kabling.

Stikkontakter, punktbelysning.

I følge 2.gangs purring om kontroll av det elektriske anlegget datert 04.09.20(Mørenett) - er anlegget å regne som ikke godkjent og lagt bort med hefte i Mørenett/Linja sine system.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er med høg alder, manglende kursoversikt, med ukjent historikk og avvik i nettleverandøren sitt system. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.

• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur, dels betong/sparesteinsmur, dels utvendig påstøypt natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er påvist store skader og fuktskader på overflater(enkelte steder påvist bomlyd, tegn til a ytre sjikt har løsna fra underlag)

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Store skader og fuktskader kan føre til omfattende nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Det er viktig å avdekke årsak til fukt, utbedre forholdet og reparere eller skifte ut skadet materiale.

Vedlikehold med vask, forbehandling/lokale utbedring av sår/skader og maling må regnes med. Kostnadsestimat gjelder lokale utbedring av overflater med bom-lyd etc (tg3), og er usikkert ,forholda må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bomlyd - tegn til at puss løsner fra underlaget



Riss



Sprekker

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur og steingjerder/steingarder på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimatet legger til grunn nøktern utførelse, med fokus på bortleding av vann. Kostnadsestimatet vil dermed kunne øke avhengig av valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er avløpsrør av ukjent type og ukjent avløp. Vannledning er av ukjent type, og tilknytning til vann er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Det bør lokaliseres og dokumenteres utvendig stengeventil. Manglende stengeventil medfører økt risiko ved eventuelle lekkasjer eller behov for reparasjoner, da vannet ikke kan stenges av på en sikker måte fra utvendig side.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

I følge opplysninger fra Sande kommune har eiendommen offentlig avløp, men det er også samtidig opplyst at det er privat septikanlegg. Disse opplysningene sett i sammenheng medfører usikkerhet for hva som faktisk gjelder for eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Avløpsløsning fra boligen er uavklart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres undersøkelser for å avklare hvilken avløpsløsning som er etablert på eiendommen.
Uavklart avløpsløsning medfører usikkerhet om funksjon, lovlighet og risiko for forurensning eller manglende godkjenning fra kommunen.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ukjent om det er oljetank på eiendommen.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

På eiendommen er det nedfalls naust med natursteinsmurer, gavl mot vest i trevirke, åpent mot øst. Konstruksjonene er dels sammenrast. Takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjon, taktekking av eternittplater og metallplater.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk eller anna sikring på deler av utvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting/rekkverk, rust/korrosjon.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Kommunen har ikke registrert at det er bruksenhet med fyringsanlegg på eiendommen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken iht. gjeldende forskrift.I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.
- Anlegget er med høg alder, manglende kursoversikt, med ukjent historikk og avvik i nettleverandøren sitt system. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må utbedres og monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell bruk.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve et eventuelt fyringsforbud.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve og utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmeutvikling og brann.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Eldre fjøs



Anvendelse
Ukjent

Byggeår
1900

Kommentar
Ukjent, bygninga er SEFRAK-registrert, som indikerer byggeår før 1900.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, bygning står til nedfalls.

Beskrivelse
Det sørlige uthuset har grunnmur i naturstein. Veggene er i trekonstruksjon, påregnelig dels utført i tømmerkonstruksjon, utvendig er det bordkledning med stående bord og korrugerte metallplater. Det er ei enkel labankdør med stående bord, trevindu som er med knuste glass, gjenspikret med bord etc. Det er saltak med taktekking av korrugerte metallplater og metallbeslag. Bygningen har ikke takrenner.

Befaringsdagen er bygningen avstengt, følgelig er det ikke mulig å besiktige innvendig. Bygningen er åpenbart med store bygningsmessige avvik og står til nedfalls.

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



Uthus



Anvendelse
Ukjent, tegn til drehold tidl kjellerl

Byggeår
1900

Kommentar
Ukjent, bygninga er SEFRAK-registrert, som indikerer byggeår før 1900.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, bygning står til nedfalls.

Beskrivelse
Uthuset mot nord er med natursteinsmurer. Veggkonstruksjon over dette i tre, utvendig med liggende bord, stående bordkledning, og korrugerte metallplater. Det er enkle tredører i kjeller og i etasjen over. Vindu er i hovedsak tildekket, det er trevindu i kjeller. Tak er saltak, korrugerte metallplater som taktekking. Taket har takopplett ved inngangsdør.

Bygningen er ikke besiktiga innvendig jf. forhold for tilkomst. Bygningen er åpenbart med store bygningsmessige avvik og står til nedfalls.

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

148 m²/111 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Bad, 3 Bod, Kjøkken, 2 Stuer, Gang, 2 Soverom, 2 Kott

Andre bygg: Eldre fjøs, Uthus

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 000 000

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	**400 000**
Konklusjon markedsverdi	**400 000**

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

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 eiendommer med likhetstrekk i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet, er av en annem type/standard eller er noen år tilbake i tid.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør at det er knytta usikkerhet til verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandshamna 44 ,6089 SANDSHAMN 126 m² 1924 5 sov	25-08-2020	1 750 000	**1 600 000**		1 600 000	**12 698**
2	Sandsvågen 196 ,6089 SANDSHAMN 0 m² 1941 4 sov	29-03-2026	750 000	**750 000**		750 000	**4 934**
3	Myrevegen 47 ,6089 SANDSHAMN 119 m² 1946 5 sov	29-06-2026	600 000	**500 000**		500 000	**4 202**
4	Bringsvorvegen 49 ,6089 SANDSHAMN 63 m² 1900 0 sov	30-10-2025	500 000	**200 000**		200 000	**2 128**

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

Årlige kostnader

Vann, avløp, slam, jf. prognose frå Sande kommune, avrunda	Kr.		9 000
Renovasjon - stipulert	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**14 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**500 000**

Eldre fjøs

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

Uthus

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**500 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

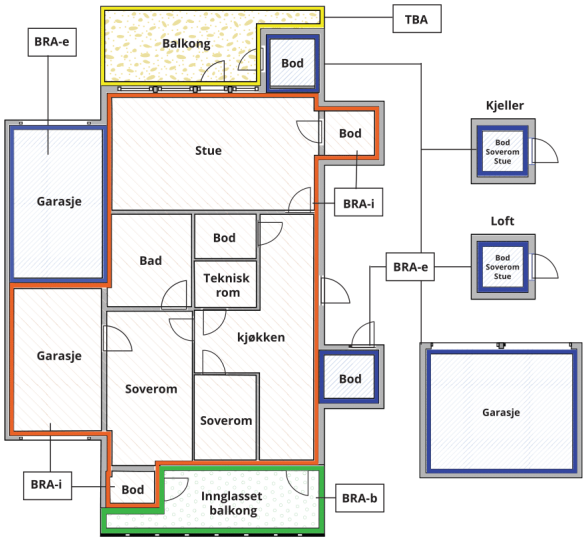
Hva er måleverdig areal?

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	61			61	
Loftetasje	50			50	
Kjeller		37		37	
SUM	**111**	**37**			
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Vindfang, bad, bod, kjøkken, vindfang 2, bod 2, stue, stue 2		
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2, kott, kott 2		
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er med ulike innforinger/innvendig oppbygging, ujevnheter i grunnmur/mur etc, det er derfor hefta noe usikkerhet til arealet for denne boligen. Skal arealet nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser og oppmåling, eksempelvis scanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Eldre fjøs

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet på denne bygningen er omtrentlig anslått til 35 m2 BTA ved hjelp av utvendige mål og kart, og er ikke fastslått da kontroll av måleverdighet krever innvendig besiktigelse.

Uthus

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet på denne bygningen er omtrentlig anslått til 22 m2 BTA i ett plan, ved hjelp av utvendige mål og kart, og er ikke fastslått da kontroll av måleverdighet krever innvendig besiktigelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1514 SANDE	73	18		0	14929.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandshamna 74

Hjemmelshaver
Sande Åse Elin(død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruk med enebolig og eldre driftsbygninger i LNRF-område, like ved sjøen. Det er ca 300 meter til butikk, ca 2 km til flerbrukshall og ca 6 km til fergesamband mot Åram, Kvamsøy og Larsnes. Turterreng i umiddelbar nærhet. Flott utsikt over Sandsfjorden mot Gursken og Herøy.

Adkomstvei

Tilkomst via grusvei (betydelig gjengrodd) som passerer tunet og går videre forbi. Sti inn til huset. Ihht. vegstatuskart er denne veien kommunal.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, jf. informasjon fra Sande kommune.

Tilknytning avløp

I følge opplysninger fra Sande kommune har eiendommen offentlig avløp, men det er også samtidig opplyst at det er privat septikanlegg. Disse opplysningene sett i sammenheng medfører usikkerhet for hva som faktisk gjelder for eiendommen. For å avklare dette anbefaler vi å ta kontakt med Sande kommune, nærmere undersøkelse på eiendommen, om nødvendig med påvisning/gravearbeid kan bli nødvendig.

Regulering

Eiendommen ligger i LNRF-område, regulert av "kommuneplanen sin arealdel 2014-2016" med nasjonal planID 1514_2081, revidert 16.09.25.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng mot sjøen. Natursteinmur rundt hagen, med noe beplantning/trær, ellers naturlig gras og naturmark.

Eiendommen er omfatta av hensynssone for ras- og skredfare , samt hensynssone for bevaring av naturmiljø.
Et mindre areal 5 m2 er ihht. planopplysninger Sande kommune berørt av område for "Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte
bestemmelser"

Ovenfor nevnte forhold er forhold som kan få betydning for eventuelt fremtidig utnytting av eiendommen og fremtidige søknadspliktige tiltak på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Finnes ikke		Nei
Opplysninger fra eier		Dødsbo	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Jf. opplysninger fra Sande kommune	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest/brukstillatelse		Jf. opplysninger fra Sande kommune	Finnes ikke		Nei
Grunnboksinformasjon	29.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart	15.10.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kommuneplankart	15.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport	20.12.2017		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale gebyr - oversikt og prognose Sande kommune	15.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger Sande kommune	15.10.2026	Kommunen har ikke registrert at det er fyringsanlegg på eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei
Planrapport Sande kommune	15.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Status vann/avløp, Sande kommune	15.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	15.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Mørenett - forskjellige dokument ang. elektrisk anlegg		Ulike brev med ulike datoer i 2019 og 2020, ut fra brev 04.09.20 er saka avslutta med hefte - og ikke godkjent.	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*