

Tilstandsrapport



Enebolig



Hovsstranda 12, 6250 STORDAL



FJORD kommune



gnr. 127, bnr. 46

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 12403-1768

Referansenummer: RK9966

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS



møretakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Stig Håvard Vatne

Uavhengig Takstingeniør

stig@moretakst.no

919 91 555



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført på slutten av 1950-tallet. Tomten ble utskilt i 1954 og eiendommen har bruksnavn Hauge. Ikke fremlagt tegninger av boligen fra byggeår. Det er mottatt tegninger fra tilbygg ved inngangsparti fra 2014. Denne viser utvidet vindfang med bad og takoverbygg bak huset., men dette er ikke utført.

Boligen fremstår generelt med enkel standard og må ansees som et oppussingsobjekt/renoveringsobjekt. Dette innebærer utskiftninger, fornying og oppgradering av mange overflater, teknisk installasjoner og bygningsdeler.

For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen.

Når det gjelder kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3, er det viktig å merke seg at disse er beheftet med usikkerhet. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgte løsninger og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å konsultere fagfolk for mer nøyaktige kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater (Decra) fra 2022.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon.

Byttet takrenner i 2022.

Vegger av bindingsverk/reisverk fra byggeår (ingen isolering fra byggeår).

Etterisolert på kjøkken, stue og 2 soverom på loft (opplyst av en tidligere eier - ukjent omfang).

Vegger kledd med eternittplater fra byggeår og ny liggende bordkledning på ark i 2022.

Her er det mye vinduer fra byggeår samt fra 2003/07. Kjøkkenvindu fra 2007, og ellers fra 2003 på soverom i 1.etg, og fra 2003 på alle soverom på loft.

På bad og i gang på ark er det nye vinduer med vinylkarmer fra 2022.

Isolerglass på de vinduene som er skiftet og kobla/enkeltglass fra byggeår.

Ny hovedytterdør i 2011. Dør til kjeller fra 2014. Verandadør på stue fra 2022.

2 tredører og vinylkarm på verandadør.

Veranda på 11 kvm i murkonstruksjon utenfor stue med trekkverk. Betongtrapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom i 1.etg og på loft.;

På gulv er det:

På loft er det belegget og laminat.

1.etg med laminat, tregulv. Varierende alder og type på laminat.

Vegger av overflater av:

På loft er det malte plater, malt tapet, panel, nyere mdf-panel på 2 soverom, og noe eldre male panelplater.

1.etg med panel og malt tapet/plater.,

I tak er det:

På loft er det malte plater/strekk papp og takplater.

1.etg med panel og malte strekk papp på soverom og takplater i gang (spotter på stue).

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom i kjeller

På gulv er det tregulv og mur.

Vegger av overflater av malte plater, tapet og noe mdf-panelplater i entrè.

I tak er det plater/malt strekk papp og mdf-panel i entrè.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Det er kun ene pipen som er i bruk i dag (mot evst), den ene pipen (mot øst) er tatt ned til kryploft.

Tretrapp til loft og betongtrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte finerdører og malte tredører. Glassfelt på 2 dører i kjeller.

Plassbygde garderober i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad på loft.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og plater i tak.

Badekar.

Nyere gulvmontert toalett.

Baderomsinnredning.

Stråleovn.

Varmeovn.

Elektrisk vifte.

Støpejernsluk.

I kjeller er det et bad som ikke har sluk i gulv.

Lagt rør fra vask til sluk på vaskerom. Hull i vegg ved dusjonen til vaskerom.

Gulvmontert toalett. Åpen føring på rør på vegg.

Flislagt gulv/vegger og plater i tak.

Ingen ventilasjon.

Eldre vaskerom i kjeller.

Murkonstruksjoner og vinduer fra byggeår.

Eldre støpejernsluk.

Ingen ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygd kjøkkeninnredning i 1.etg.

Overskap fra byggeår.

Skiftet underskap og benkeplate, men dette er også en god del år siden.

Eldre røropplegg.

Fliser over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I kjeller er det en eldre kjøkkeninnredning, men rommet er brukt som bod i dag.

Plassbygd innredning og laminat benkeplate og stålvaske.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 285 liter fra 1985.
Trykktank montert i 2017.
Krussikringer og en automat. 2 skap. Inntak på loft.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, men antatt morenemasser og komprimert
fyllingsmasser.
Antatt naturlig drenering i terreng uten fuktsikring av grunnmur.
Murvegger/grunnmur fra byggeår.
Det er tettet et vindu ved dør til kjeller.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
Skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av støpejern eller keramiske rør.
Utvendige vannledninger er av jernrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

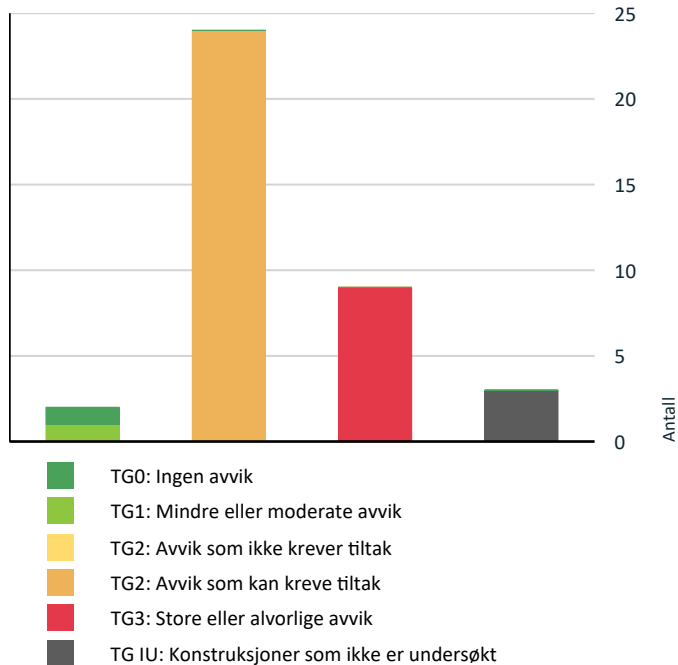
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

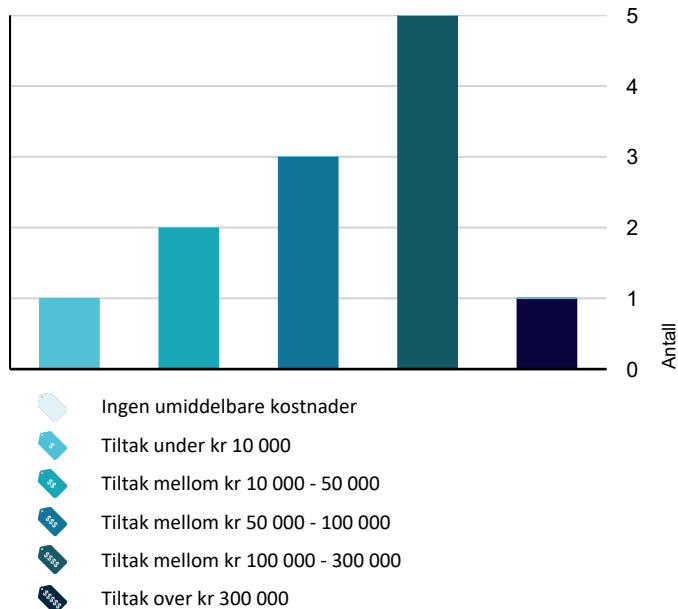
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandskontroll er her kun av boligen - kontroll av tilleggsbygninger som garasje er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Ikke innhentet eller kontrollert kommunale opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater (Decra). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Lagt på privat/egeninnsats med hjelp.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Shingel over inngangsparti.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takfotbeslag er lagt feil. Beslag skal legges oppå lekten og ikke under som det er utført her. Når beslag er lagt slik som her er lektene veldig fuktutsatt.

Ikke brukt profilskåret overgangsbeslag mellom tak og vegg på ark (dette er anbefalt av Decra).

Ikke montert fuglelist på takfot for å hindre fugler i å komme inn under platetak, dette er anbefalt i dag.

Eldre shingel over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring ihht avvik.

Skifte shingel over inngangsparti.

Konsekvens er skader på materialer.



! TG 2 Nedløp og beslag

Byttet takrenner i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Snøfangere på baksiden er eldre enn selve taktekkingen siden det her er synlig noe rust.

Snøfangere på fremsiden er ikke en type som blir solgt av Decra ihht leggeanvisning.

Litt fuktutslag ved pipe, ukjent årsak, men mulig pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold, jevnlig kontroll rundt pipe/gjennomføringer i tak.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk/reisverk fra byggeår (ingen isolering fra byggeår).
Etterisolert på kjøkken, stue og 2 soverom på loft (opplyst av en tidligere eier - ukjent omfang).
Vegger kledd med eternittplater fra byggeår og ny liggende bordkledning på ark i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledningen og vegger er no for det meste over 65 år. På kledning og vegger av denne alder må man påregne vedlikehold og stedvise oppgraderinger/utbedringer. Dette er avhengig av hvor værutsatt veggen er.

Flere eternittplater som er ødelagte.

Overgang mellom vegg og tak over inngang er ikke utført etter anbefalinger, her skulle det vært beslag opp bak kledningen og lufting mellom tak og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne vedlikehold og stedvise oppgraderinger/utbedringer.
Man må bytte fasadeplater som er ødelagt/mangler.

Fasadeplater av eternitt inneholder asbeststøv og dette er helseskadelig når det pustes inn, og kan blant annet være kreftfremkallende.
Konsekvens er fukt/skade i vegg.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon.

Det påpekes at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Kun inspisert/besiktiget på kryploft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Ikke dampsperre mellom oppvarma rom og kaldt kryploft/skråhimlinger.
Fuktnivå over anbefalt på ene siden av pipen.
Mye ekskrementer fra flaggermus (tidligere vært mye flaggermus ihht opplysning fra eier).
Noe råte/oppsprekking i treverk i kasseledning.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjon er ført ut til undertaket og manglende dampsperre. Dette øker faren for kondensering, selv om dette ikke ble påvist her. Ytterligere undersøkelser anbefales og forhold overvåkes. Det anbefales med oppussing og etablering av dampsperre, isolasjon og lufting mot undertak.

Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon.



! TG 3 Vinduer

Her er det mye vinduer fra byggeår samt fra 2003/07. Kjøkkenvindu fra 2007, og ellers fra 2003 på soverom i 1.etg, og fra 2003 på alle soverom på loft.

På bad og i gang på ark er det nye vinduer med vinylkarmen fra 2022.

Isolerglass på de vinduene som er skiftet og kobla/enkeltglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mye eldre vinduer. Mange vinduer har begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er. Vinduer med isolerglass/koblaglass bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Flere vinduer må skiftes og ellers mye vedlikehold også.

Vinduer med isolerglass/koblaglass bør byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 11 kvm i murkonstruksjon utenfor stue med trerekkerverk. Rekkverkshøyde på ca 92 cm.

Vurdering av avvik:

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

Noe råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe vedlikehold må påregnes.

! TG 2

Dører

Ny hovedytterdør i 2011. Dør til kjeller fra 2014. Verandadør på stue fra 2022.

2 tredører og vinylkarm på verandadør.

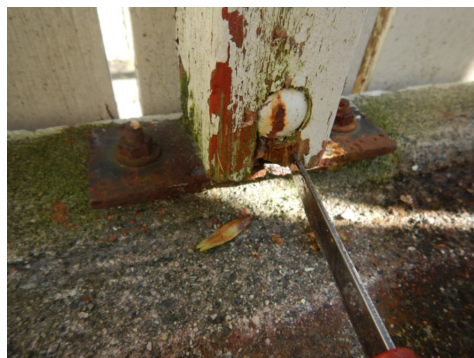
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens er at fukt/vann kan komme inn ved dør og gjøre skade i vegg/gulv.



! TG 2

Utvendige trapper

Betongtrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

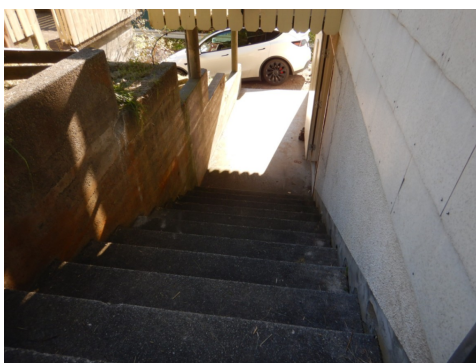
Tilstandsrapport

Mangler håndlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere håndlister.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom i 1.etg og på loft;

På gulv er det:

På loft er det belegg og laminat.

1.etg med laminat, tregulv. Varierende alder og type på laminat.

Vegger av overflater av:

På loft er det malte plater, malt tapet, panel, nyere mdf-panel på 2 soverom, og noe eldre male panelplater.

1.etg med panel og malt tapet/plater.,

I tak er det:

På loft er det malte plater/strekk papp og takplater.

1.etg med panel og malte strekk papp på soverom og takplater i gang (spotter på stue).

Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett forekomme og er normalt i alle brukte boliger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater er eldre og har slitastegrad som tilsier utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er naturlig med noe oppgraderinger/oppussing. Dette ut fra alder og registrert slitasje/bruksmerker.

! TG 3 Overflater kjeller

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom i kjeller

På gulv er det tregulv og mur.

Vegger av overflater av malte plater, tapet og noe mdf-panelplater i entrè.

I tak er det plater/malt strekk papp og mdf-panel i entrè.

Det tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Kasser etc. ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Eldre overflater og svært slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Står foran fornying/renovering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Loft:

Det ble målt 18 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot sørvest.

Det ble målt 10 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot nordøst.

Det ble målt 10 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot sørvest.

Det ble målt 6 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot nordøst.

1.etg.

Det ble målt 6 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue.

Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom.

Det ble målt 12 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue.

Det ble målt 5 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom.

I denne boligen er målingene kun stikkprøver. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Det er kun ene pipen som er i bruk i dag (mot evst), den ene pipen (mot øst) er tatt ned til kryploft.

Vurdering av avvik:

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

Panel på pipe på stue.

Eldre ildsted.

Ikke tett hull i pipe som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Må tette alle hull i pipen som ikke er i bruk, slik det er i dag kan varm luft komme inn i pipen gjennom hull og forårsake kondens og dermed fukt på kryploft.

Oppgradering av ildsted nærmer seg.

Ta bort panel på pipe - på mursteinspiper skal alle 4 sider på pipen være fri.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet flere rom i kjeller. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene og målinger gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Målt fuktnivå over anbefalt i treverk mot grunnmur og i gulv på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se punktet er i sammenheng med kostnad under punkt «rom under terreng»

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig og tiltak er avhengig av hva man ønsker å bruke kjelleren til. Det anbefales at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens er råte/skade i materialer/konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp til loft og betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk mangler på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører og malte tredører. Glassfelt på 2 dører i kjeller.

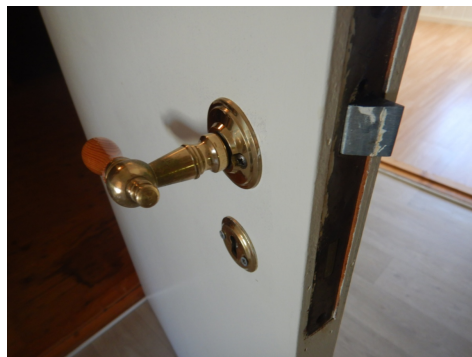
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Man må påregne å skifte en del dører.



Tilstandsrapport



! TG IU Andre innvendige forhold

Plassbygde garderober i flere rom. Alt av eldre dato.

Garderober/skap er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

LOFT > BAD

! TG 3 Generell

Eldre bad på loft.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og plater i tak.

Badekar.

Nyere gulvmontert toalett.

Baderomsinnredning.

Stråleovn.

Varmeovn.

Elektrisk vifte.

Støpejernsluk.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang belegg til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Her er et eldre bad som ikke er tett. Det har også vært en lekkasje tidligere i gulv under badekar.

Det er uansett ikke tett belegg/plater i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man må uansett også forvente å bytte tekniske installasjoner og bygningsdeler i tilliggende konstruksjoner ved oppgradering av våtrommet.

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Her i kjeller er det et bad som ikke har sluk i gulv.

Lagt rør fra vask til sluk på vaskerom. Hull i vegg ved dusjonen til vaskerom.

Gulvmontert toalett. Åpen føring på rør på vegg.

Flislagt gulv/vegger og plater i tak.

Ingen ventilasjon som virker.

Vurdering av avvik:

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

Fremstår ufaglært utført og med store mangler.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre vaskerom.

Murkonstruksjoner og vinduer fra byggeår.

Eldre støpejernsluk.

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at vaskerommet er av eldre dato og har luk fra byggeår må vaskerommet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i alder og i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Plassbygd kjøkkeninnredning.

Overskap fra byggeår.

Skiftet underskap og benkeplate, men dette er også en god del år siden.

Eldre røropplegg.

Fliser over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

I kjeller er det en eldre kjøkkeninnredning, men rommet er brukt som bod i dag.

Plassbygd innredning og laminat benkeplate og stålvaske.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning og greit i en bod, men ikke som kjøkkeninnredning for bruk. Eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer som innredning i en bod, men om rommet skal brukes som kjøkken må innredningen oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke i bruk i dag, så byttes om den skal brukes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

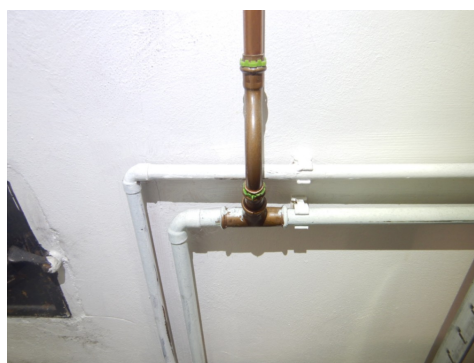
Innvendige vannledninger er av kobber. Eldre røropplegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Eldre røropplegg.

Vurdering av avvik:

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

Rust.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

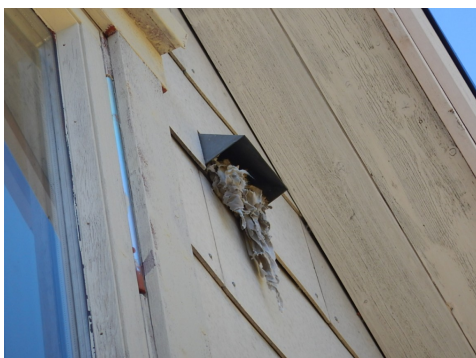
Mange ødelagte ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte ødelagte ventiler.

Konsekvens av ødelagte ventiler kan være at mus/fugl/skadedyr kan komme inn.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 285 liter.

Trykketank montert i 2017.

Årstall: 1985

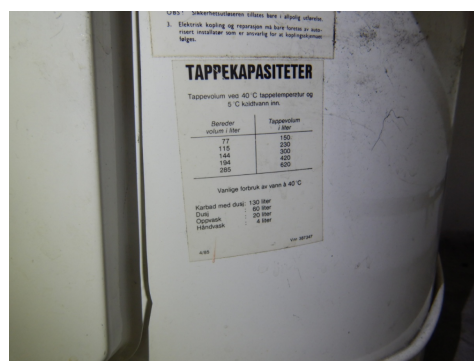
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Krussikringer og en automat.

2 skap.

Inntak på loft.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, antagelig byggeår og små endringer etter dette.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeid på bad på loft, ellers ukjent hva som ellers er utført og av hvem.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei



Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei



Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Eldre anlegg og man må forvente oppgradering ved en oppussing. På eldre anlegg som her anbefales det kontroll. Kostnadsestimatet gjelder kontrollen og ikke evt. oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men antatt morenemasser og komprimert fyllingsmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent type drenering og fuktsikring.
Antatt naturlig drenering i terreng uten fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Svekkelser registrert (se info om rom under terreng).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murvegger/grunnmur fra byggeår.
Det er tettet et vindu ved dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

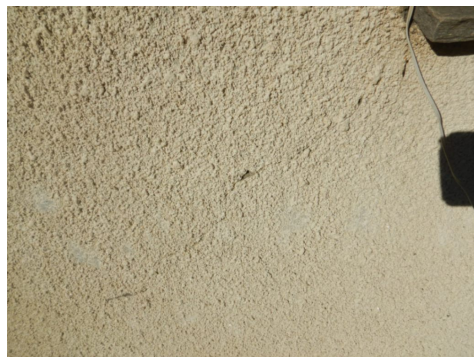
- Det er påvist andre avvik:

Se også punkt om "rom under terreng". Ved forhøyet fuktnivå i grunnmur over lengre tid kan det også bli svekkelser av betong. Noen små sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes noe vedlikehold av grunnmur ved utbedringer av drenering/fuktsikring.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Eldre murer.

Noe små sprekker i plate foran muren bak huset.

Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eldre rør.

Utvendige avløpsrør er av støpejern eller keramiske rør.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Tidligere opplyst: skiftet vannledning inn til huset for noen år siden (ca 15-20 år), men av ukjent omfang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Terrengforhold

Skrående tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Fall i terreng inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Om dreneringen og fuktsikringen skal byttes bør det også foretas terrengjustering. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår, men antatt 1958

Standard

Svært enkel standard.

Vedlikehold

Står foran fornying/oppgradering.

Beskrivelse

Ut fra kart hos situasjonskart hos kartverket står garasjen på naboeiendommen (gnr.: 127, bnr.: 31).

Garasjen er oppført i murkonstruksjon. Trerekkverk på tak.

Røykeri i trekonstruksjon på tak.

Vippeport i tre.

Strøm.

Fuktnissig/fuktgjennomtrekk i plate/vegg. Rust på armering.

Her står garasjen foran fornying.

Plassering på naboeiendommen bør avklares.

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

192 m²/192 m²

Enebolig: 2 Bad, 4 Gang, 6 Soverom, 3 Bod, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Vaskerom, Entré

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Basert på markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Hovslia 101 ,6250 STORDAL 153 m ² 1977 3 sov	13-02-2025	2 290 000	2 150 000		2 150 000	12 500
2 Hovslia 87 ,6250 STORDAL 177 m ² 1979 5 sov	13-03-2024	2 290 000	2 200 000		2 200 000	12 429
3 Hovsstranda 18 ,6250 STORDAL 204 m ² 1950 5 sov	17-02-2022	1 700 000	1 750 000		1 750 000	8 578
4 Stordalsvegen 528 ,6250 STORDAL 184 m ² 1966 3 sov		1 600 000				7 921
5 Hovslia 50 ,6250 STORDAL 172 m ² 1974 4 sov	27-02-2023	1 350 000	1 300 000		1 300 000	7 558
6 Sandvikgata 18 ,6250 STORDAL 123 m ² 1901 3 sov	29-11-2022	950 000	700 000		700 000	5 691

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

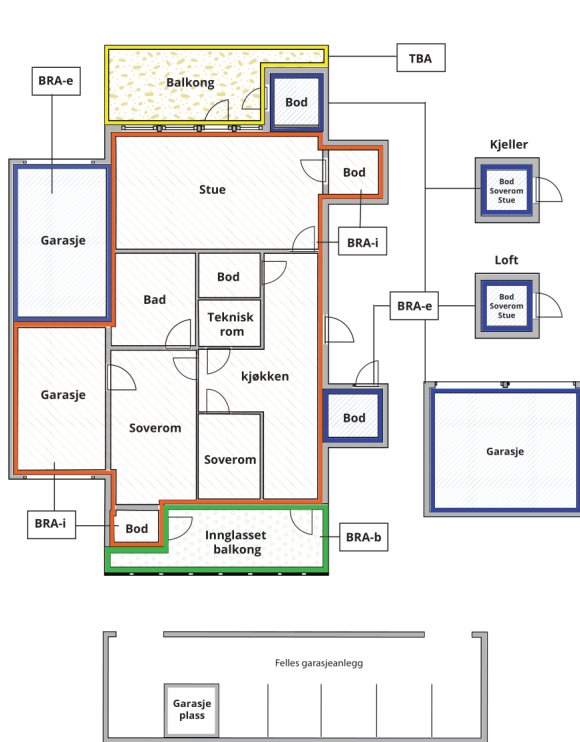
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	57			57		8	65
1.etasje	70			70	11		70
Kjeller	65			65			65
SUM	192				11	8	200
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
1.etasje	Kjøkken, stue, soverom, gang, trapperom		
Kjeller	Bad, vaskerom, kjøkken, entré, gang, gang 2, stue, soverom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kun godkjente rømningsvinduer etter dagens krav på østveggen, på vestveggen er det over 5 m til bakken.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	11
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Stig Håvard Vatne	Takstingeniør
	Monika Scheffer Nagyne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	127	46		0	2474.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovsstranda 12

Hjemmelshaver

Nagy Gabor, Nagyne' Monika Scheffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hovsstranda i Stordal i Fjord kommune. Her ligger en boligrekke med eneboliger på nordsiden av hovedvegen. Fri utsikt mot fjorden. Ca 1 km til Stordal sentrum.

Adkomstvei

Offentlig gate, men innkjørsel til eiendommen er over naboen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert - boligformål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på 2474 kvm. Skrånet tomt mot sør. Dels opparbeidet og store deler naturtomt. Innkjørsel og garasje på nabotomten.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2025		Gjennomgått	10	Nei
Infoland	22.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	26.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplan	26.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplan	26.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegning	07.12.2014		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RK9966>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon