

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Stølen 31, 5966 EIVINDVIK

 GULEN kommune

 gnr. 15, bnr. 85

## Markedsverdi

### 2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 15234-1815

Referansenummer: CI6997

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Kleivdal

Vår ref: Terje Kleivdal



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.



Rapportansvarlig

*Terje Kleivdal*

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje.  
Bygningen er nesten original fra byggeår.  
Alle våtrommene må oppgraderes.  
Innvendig overflater bør oppgraderes.  
Takstein nærmer seg utskifting.  
Dreneringen bør utbedres.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betong takstein.  
Skiftet takstein på den ene siden i 1992.  
Takrenner og nedløpsrør av plast.  
Ikke montert snøfangere.  
Stigetrinn til pipe er montert  
Yttervegger av bindingsverk, isolasjon og vindtette plater.  
Skiftet til liggende kledning på 3 sider i 2010.  
1 vegg med stående kledning fra byggeår.  
Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.  
Fuktmerker rundt pipe og ute ved kisten.  
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.  
Skiftet vinduer i stue og på 2 soverom  
Vinduer med 2 lags glass i pvc karmer. kjøkken i 1. etasje og 3 vinduer i stue/ kjøkken i kjeller.  
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.  
Teak hoveddører, malt boddør og 2 fløyet balkongdør.  
Malt skyvbalkongdør av tre i trekarmer.  
Balkong med utgang fra stue av trebjelkelag, rekkverk av tre, 39 m2.  
Rekkverkshøyde er 90 cm. Beslag på toppen av rekkverket.  
Terrassebordene ble skiftet i 20.23  
Tretrapp fra terrasse og trapp av metall opp til hoveddør  
Utvendig bod

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje.  
Gulv: Parkett, laminatgulv, teppe og belegg.  
Vegger: Tapet og malt strie.  
Himling: Takplater.  
Kjeller.  
Gulv: Belegg, laminatgulv og ubehandlet betong.  
Vegger: Tapet, panel og pusset leca.  
Himling: Panel og malte plater.  
Betonggulv i kjeller.  
Tilfarergulv i kjøkken/ og soverom.  
Trebjelkelag i 1. etasje, gulvvarme på bad.  
10 mm retningsavvik i stue.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Elementpipe, pusset over tak og peis/oljeovn i stue.  
Feieluke i kjeller.  
Bod i kjeller, yttervegg er utført og platet, synlig grunnmur i nedre del av utføringen.  
Beiset trapp til kjeller.  
Finerdører i kjeller

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.  
Vegger: Belegg oppbrett og tapet.  
Himling: Takplater.

Sanitærutstyr: Dusjoppheng, og servantskap.  
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil i himling, ikke luftespalte under dørblad.  
Tapet er løsnet fra underlaget.  
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.  
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.  
Badet har ikke vært i bruk på en stund.

### Bad

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme, svimerker på belegg, belegg er løsnet rundt klosett.  
Vegger: Baderomsplater på 3 vegger og panel på 1 vegg.  
Himling: Malte plater.  
Sanitærutstyr: Klosett, servantskap og dusjhjørne  
Ventilasjon: Elektrisk veggvifte, ikke luftespalte under dørblad, viften bråker mye.  
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.  
Det ble registrert 8,5% fukt i bunnsvill, men badet har ikke vært i bruk på en stund.

### Vaskerom

Gulv: Malt betong, flasser maling.  
Vegger: Pusset blokkstein og enkel plankevegg.  
Himling: Panel.  
Sanitærutstyr: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil i himling, ikke luftespalte under dørblad.  
Det er ikke foretatt hullboring på vaskerommet, fordi 3 av veggene er pusset betong blokkstein og vegg av 25 mm panel/plank.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller.  
Innredning med glatte fronter, stålbeslag med 2 kummer, frittstående komfyr.  
Ventilator over komfyr.  
1. etasje.  
Innredning med profilerte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater, stålbeslag med 2 kummer, frittstående komfyr, kjøll/ frysenskap og oppvaskmaskin.  
Frontene er skiftet.  
Ventilator over komfyr.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg.  
Vegger: Tapet.  
Himling: Takplater.  
Sanitærutstyr: Klosett og servant.  
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil i himling, ikke luftespalte dørblad.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Avløpsrør av plast, lufting over tak.  
Naturlig ventilasjon via veggventiler.  
200 l bereder plassert på vaskerom.  
Benkebereder plassert i kjøkkeninnredning i kjeller  
Varmepumpe i tv- stue  
Sikringskap med skrusikringer.  
El. installasjon fra byggeår.  
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sprengsteinsfylling  
Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.  
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.  
Grunnmur av betong blokkstein.  
Forstøtningsmur av stein og betong.  
Terrenget faller mot bygning på oppsiden.  
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.  
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

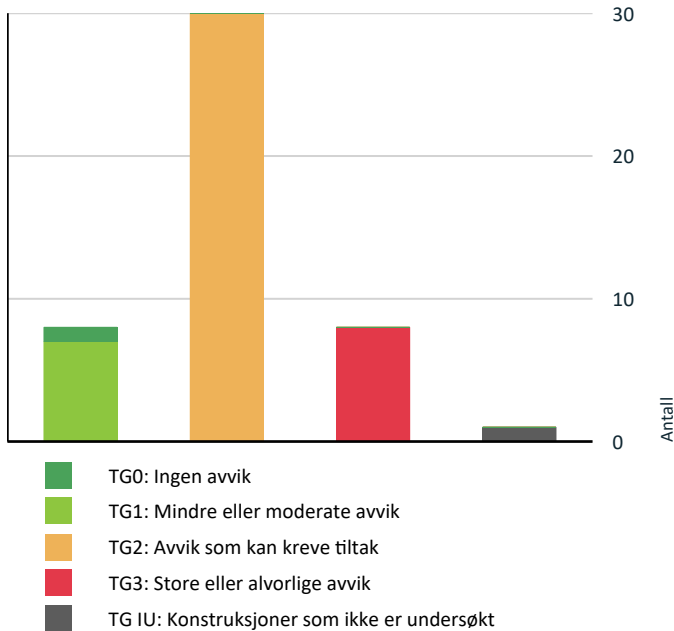
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

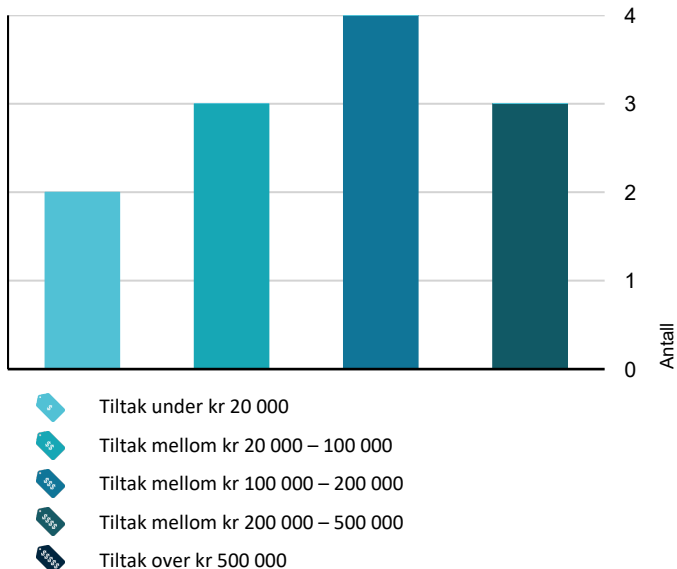
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/ stue > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/ stue > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Eier

**Standard**  
Bra standard

**Vedlikehold**  
Trenger oppgraderinger og vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tekket med betong takstein.  
Skiftet takstein på den ene siden i 1992.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Halvparten av taksteinen og sutaket er fra 1977, og forventet brukstid er snart oppbrukt.

Det er en del mose på taksteinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mose på taksteinen bør fjernes.



Takstein.



Takstein

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.  
Ikke montert snøfangere.  
Stigetrinn til pipe er montert

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er lekkasje i takrenne skjøter. Brukstiden for takrennene er snart oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er naturlig å montere snøfangere og skifte ut takrennene når taksteinen blir skiftet ut.

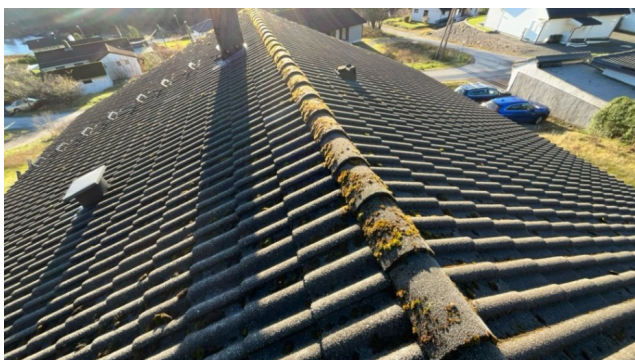
# Tilstandsrapport



Ikke montert snøfangere-



Stående kledning



Stigetrinn er montert.



Fasade

## Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk, isolasjon og vindtette plater.  
Skiftet til liggende kledning på 3 sider i 2010.  
1 vegg med stående kledning fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger fra byggeår, 10 cm isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterisolering av yttervegger bør vurderes slik at oppvarmingskostnadene reduseres.



Liggende kledning

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.  
Fuktmerker rundt pipe og ute ved kisten.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.



Fuktmerker på sutaksbord rundt pipe.

# Tilstandsrapport



Fuktmerker på sutaksbord ute ved raft.



Takkonstruksjon.

## Vinduer

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.  
Skiftet vinduer i stue og på 2 soverom

Årstall: 2001      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Vinduer i stue

## Vinduer - 2

Vinduer med 2 lags glass i pvc karmen. kjøkken i 1. etasje og 3 vinduer i stue/ kjøkken i kjeller.

Årstall: 2001      Kilde: Produksjonsår på produkt



Pvc vindu på kjøkken



Pvc vinduer

## Vinduer - 3

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Vinduene er fra byggeår og har ikke samme isolasjonsevne som dagens vinduer, utskiftning nærmer seg.



Kjellervindu

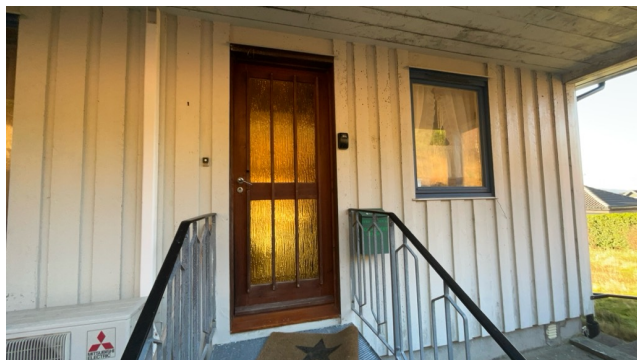
# Tilstandsrapport



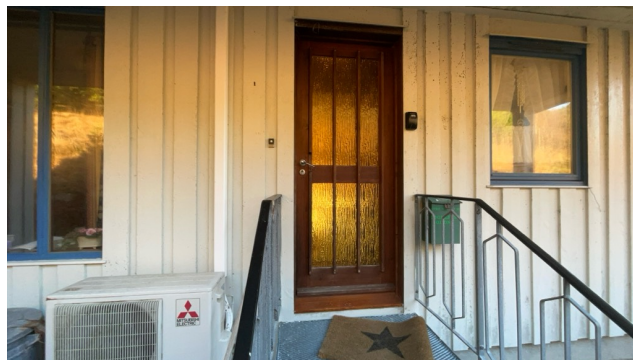
Vindu i tv-stue



Boddør



Vindu fra byggeår



Hoveddør

## TG 2 Dører

Teak hoveddører, malt boddør og 2 fløyet balkongdør.

### Vurdering av avvik:

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

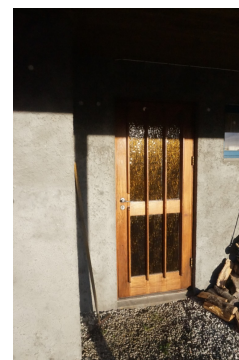
Forventet brukstid for dører er snart oppbrukt

### Konsekvens/tiltak

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



Balkongdør



Hoveddør i kjeller

## TG 2 Dører - 2

Malt skyvbalkongdør av tre i trekarmer.

### Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid på balkongdøren er snart oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

Døren nærmer seg utskifting.

# Tilstandsrapport



Skyvebalkongdør er fuktskadet og karmen har sprekker



Skyvebalkongdør er fuktskadet og karmen har sprekker

## TG 1 Dører - 3

Vaskeromsdør



Vaskeromsdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue av trebjelkelag, rekkverk av tre, 39 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er 90 cm  
Beslag på toppen av rekkverket.  
Terrassebordene ble skiftet i 20.23

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

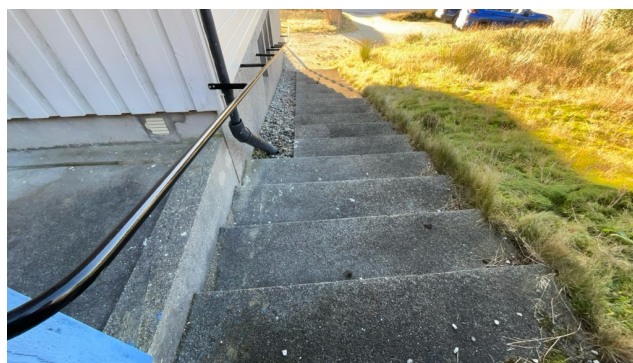
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Balkong

## TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp.



Betongtrapp

## TG 1 Utvendige trapper - 2

Tretrapp fra terrasse og trapp av metall opp til hoveddør

Årstall: 1995

Kilde: Rekvirent



Tretrapp

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

Utvendig bod

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Gulv i bod er ikke ferdig stilt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Gulvet i boden må ferdigstilles slik at ingen skader seg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Gulvet er ikke ferdigstilt.



Utvendig bod

## INNVENDIG

## Overflater

1. etasje.

Gulv: Parkett, laminatgulv, teppe og belegg.

Vegger: Tapet og malt strie.

Himling: Takplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eldre og slitte overflater fra byggeår.

Åpne skjøter på gulvbelegg.

Fuktmerker på takplater.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overflater må fornyes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Soverom



Stue



Fuktskade på takplater ved pipe.

# Tilstandsrapport



elegg med åpne skjøter

## ! TG 2 Overflater - 2

Kjeller.

Gulv: Belegg, laminatgulv og ubehandlet betong.

Vegger: Tapet, panel og pusset leca.

Himling: Panel og malte plater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Generelt eldre og slitte overflater.

Fuktmerker på takplater.

**Konsekvens/tiltak**

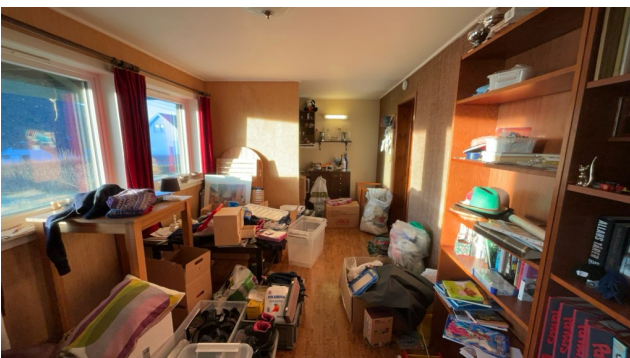
- Tiltak:

Overflater må fornyes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Soverom



Kjellerstue



Entre



Betonggulv i sportsbod

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv i kjeller.

Tilfarergulv i kjøkken/ og soverom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Betonggulv og tilfarergulv fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Bedre isolering av kjellergulvene bør vurderes.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Trebjelkelag i 1. etasje, gulvvarme på bad.

10 mm retningsavvik i stue.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er knirk i gulvene flere steder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må undersøkes mer for finne årsaken.

# Tilstandsrapport



Måling av eventuelt retningsavvik i stue.

## TG 2 Radon

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

### 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

Elementpipe, pusset over tak og peis/oljeovn i stue.  
Feieluke i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Forventet brukstid på kombinert olje/vedovn i stue er oppbrukt.  
Sprekker i pipe over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Olje/vedovn bør/må skiftes ut.

Sprekker i pipe over tak bør utbedres slik at det ikke utvikler seg til en større skade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Kombi ved/oljeovn i stue



Oljefyr



Sprekker i pipe over tak

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bod i kjeller, yttervegg er utforet og platet, synlig grunnmur i nedre del av utforingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er synlig fukt/ vann på gulv og nedre del av ytterveggene.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Vann på gulv og fuktskadet utforing.

# Tilstandsrapport



Måling av fukt i bunnsvill viser over 40% fuktighet

## Innvendige trapper

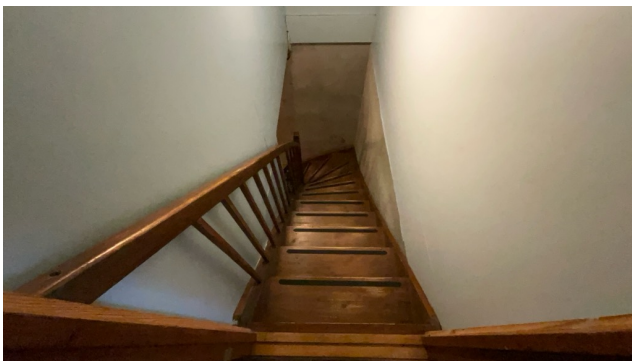
Beiset trapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

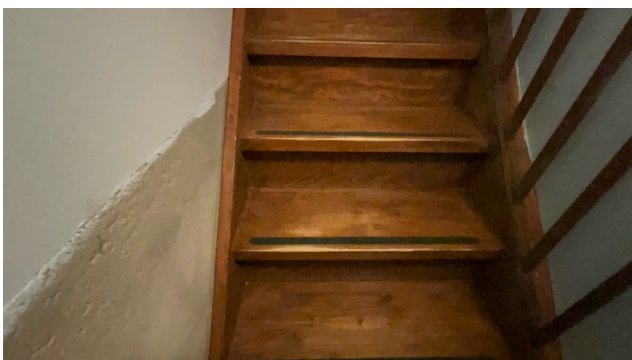
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Ikke montert håndlist på den ene siden



Slitte trappetrinn

## Innvendige dører

Finerdører i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

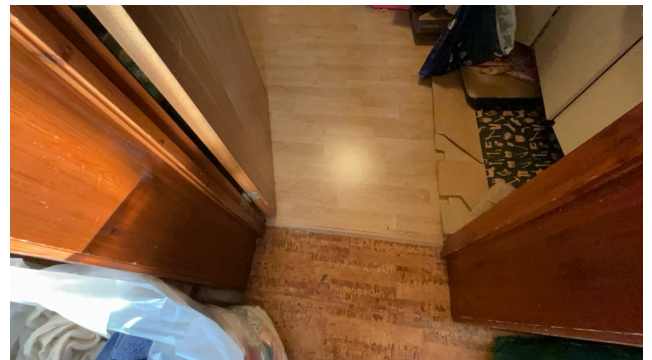
Dørblad tar i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Innvendig dør



Dørblad tar ned i gulvet.



Innvendig dør.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Belegg oppbrett og tapet.

Himling: Takplater.

Sanitærutstyr: Dusjoppheng, og servantskap.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil i himling, ikke luftespalte under dørblad.

Tapet er løsnet fra underlaget.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

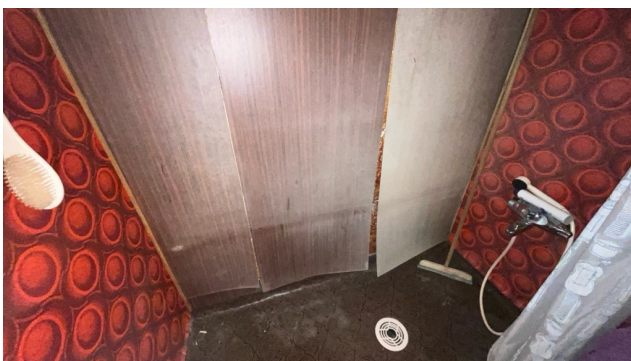
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Ventil i himling



Veggplater

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring. Fuktnivå under 8 % vises ikke på instrumentet. Badet har ikke vært i bruk på en stund.



Hullboring

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme, svimerker på belegg, belegg er løst rundt klosett.

Vegger: Baderomsplater på 3 vegger og panel på 1 vegg.

Himling: Malte plater.

Sanitærutstyr: Klosett, servantskap og dusjhjørne

Ventilasjon: Elektrisk veggvifte, ikke luftespalte under dørbblad, viften bråker mye.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad, svimerker på belegg.

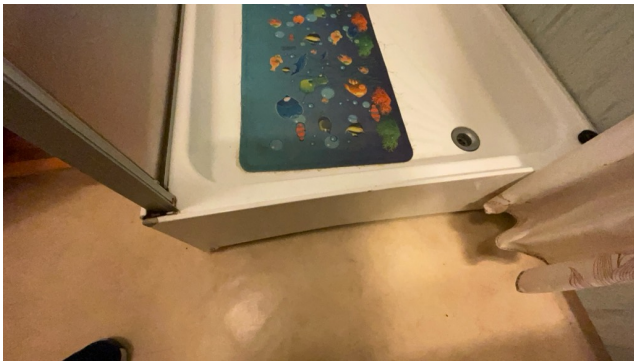


Belegg er løst fra underlaget.

# Tilstandsrapport



Dusjoppheng



Ikke mulig å sjekke sluken.

KJELLER > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.  
Det ble registrert 8,5% fukt i bunnsvill, men badet har ikke vært i bruk på en stund.



Hullboring

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

Gulv: Malt betong, flasser maling.  
Vegger: Pusset blokkstein og enkel plankevegg.  
Himling: Panel.  
Sanitærutstyr: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil i himling, ikke luftespalte under dørrblad.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Ventil i himling.



Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



Sluk i gulvet.

KJELLER > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring på vaskerommet fordi 3 av veggene er pusset betong blokkstein og vegg av 25 mm panel/plank.



Plankevegg



Plankevegg



Plankevegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

1. etasje.

Innredning med profilerte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater, stålbeslag med 2 kummer, frittstående komfyr, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Frontene er skiftet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Innredning fra byggeår, frontene er skiftet.

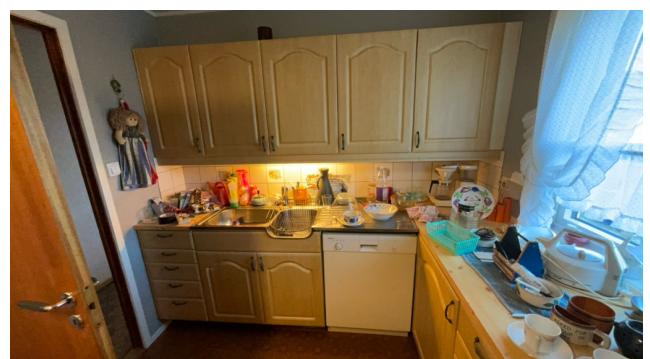
**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det nærmer seg utskifting av innredningen.



Innredning



Innredning

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på ventilatoren er snart oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av ventilatoren må påregnes.



Ventilator over komfyr.

## KJELLER > KJØKKEN/ STUE

### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter, stålbeslag med 2 kummer, frittstående komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt innredning

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.



Innredning.



Innredning.

## KJELLER > KJØKKEN/ STUE

### TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør skiftes

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv: Belegg.

Vegger: Tapet.

Himling: Takplater.

Sanitærutstyr: Klosett og servant.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil i himling, ikke luftespalte dørbblad.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er avvik:

Eldre overflater.

Det er bare naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør fornyes.

Det bør installeres mekanisk avtrekk og luftespalte under dørbblad.

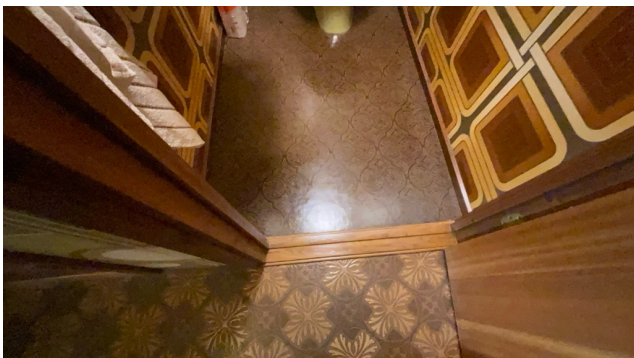
# Tilstandsrapport



Toilettrom



Ventil i himling



Ikke luftespalte under dørblad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, lufting over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er mangelfull ventilasjon på badene, vaskerom og toilettrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må/bør installeres mekanisk avtrekk på disse rommene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### ! TG 2 Varmtvannstank

200 l bereder plassert på vaskerom.

#### 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.



Bereder

### ! TG 2 Varmtvannstank - 2

# Tilstandsrapport

Benkebereder plassert i kjøkkeninnredning i kjeller

## 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.



Benkebereder

## Andre installasjoner

Varmepumpe i tv- stue

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av forventet brukstid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen virket på befaringsdagen.



Varmepumpe

## 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 foreklede 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.*

Sikringsskap med skrusikringer.

El. installasjon fra byggeår.

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.  
**1977 Som nybygg**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplyst av rekvirent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, 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

# Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Ja**

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 Det anbefales en utvidet kontroll av el. anlegget siden deler av anlegget er fra byggeår.**

## Generell kommentar

Eldre installasjon fra byggeår.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sikringskapp



Kursfortegnelse

## Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

Brannslukningsapparat og røykvarsler

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**



Røykvarsler



Brannslukningsapparat

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er vann på gulv i kjeller, fuktskaded utføring på innsiden av grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringen bør/må skiftes, slik at det ikke kjem fukt/vann inn i kjelleren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ikke montert grunnmursplast



Vann på gulv i kjeller

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong blokkstein.



Grunnmur

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av stein og betong.

### Vurdering av avvik:

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

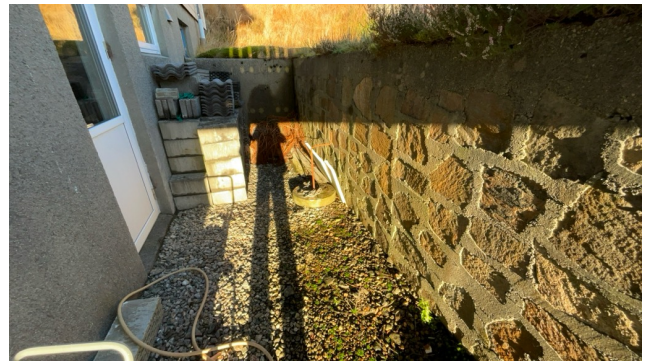
Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på toppen av forstøtningsmuren.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres rekkverk eller annen sikrings slik at ingen faller ned og skader seg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Forstøtningsmur.



Forstøtningsmur.

## Terrenghold

# Tilstandsrapport

Terrenget faller mot bygning på oppsiden.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Terrenget faller mot bygningen på oppsiden.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.  
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

## 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.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**192 m<sup>2</sup>/187 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Entré, 2 Bad, 2 Kjøkken, Stue, 4 Soverom,  
2 Hall m/trapp, TV-stue, 4 Bod, Toalettrom,  
Garderobe, Gang, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 450 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 950 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**2 450 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 450 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Enebolig med fin beliggenhet på Øvre stølen nær Eivindvik i Gulen kommune, fin sjøutsikt og gode solforhold, kort avstand til butikk, skole og barnehage. ca 45 min kjøring til fergeteiet i Sløvåg.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Øvre Stølen 24 ,5966 EIVINDVIK 149 m <sup>2</sup> 1997 4 sov	07-10-2025	2 890 000	<b>2 675 000</b>		2 675 000	<b>17 953</b>
2 Eivindvikvegen 1037 ,5966 EIVINDVIK 119 m <sup>2</sup> 1930 4 sov	18-06-2023	1 690 000	<b>1 450 000</b>		1 450 000	<b>12 185</b>
3 Eivindvikskaret 19 ,5966 EIVINDVIK 148 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	30-01-2025	1 790 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>11 076</b>
4 Gulafjordvegen 2292 ,5966 EIVINDVIK 213 m <sup>2</sup> 1979 5 sov	13-03-2018	2 290 000	<b>2 280 000</b>		2 280 000	<b>10 704</b>
5 Eivindvikvegen 946 ,5966 EIVINDVIK 139 m <sup>2</sup> 1948 4 sov	08-11-2023	1 590 000	<b>1 450 000</b>		1 450 000	<b>10 432</b>
6 Eivindvikvegen 1083 ,5966 EIVINDVIK 207 m <sup>2</sup> 1963 5 sov	06-02-2025	1 980 000	<b>1 980 000</b>		1 980 000	<b>9 565</b>

### 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

Forsikring, stipulert.	Kr.	6 000
Kommunale avgifter, stipulert.	Kr.	9 000
Renovasjon, stipulert.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader, stipulert.	Kr.	60 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 105 158
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 250 000**

### 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.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 950 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# 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

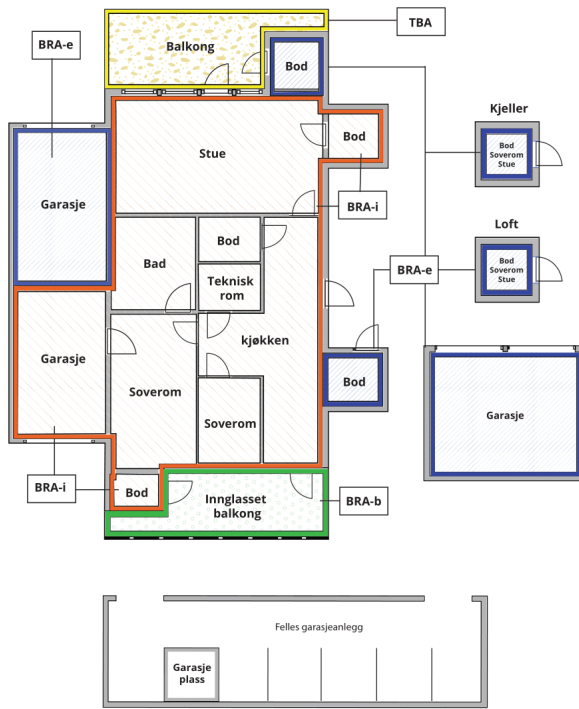
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100	5		105	39
Kjeller	87			87	
<b>SUM</b>	<b>187</b>	<b>5</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, hall m/trapp, tv-stue, soverom 3, toalettrom	Utvendig bod	
Kjeller	Hall m/trapp, entré, bad, kjøkken/ stue, soverom, bod, bod 2, bod 3, garderobe, sportsbod, vaskerom		

### Kommentar

Romarealer.

1. etasje: Entre 1,5 m2, soverom 11 m2, soverom 9,7 m2, soverom 6,5 m2, bad 2,5 m2, toalettrom 1,5 m2, gang 3,9 m2, tv-stue 10,4 m2, hall/trapp 7,8 m2, stue 32,5 m2 og kjøkken 9,4 m2. Utvendig bod, 5,2 m2.

Kjeller: Entre 4,3 m2, bad 4,7 m2, stue/kjøkken 19,2 m2, hall/trapp 8 m2, vaskerom 7,7 m2, soverom 10,7 m2, sportsbod/gang 3,5 m2, bod 3,1 m2, bod 4,2 m2, bod 13,1 m2.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:* For små vinduer i soverom.

## 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.

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	163	29

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Olav Sognefest	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4635 GULEN	15	85		0	1494.5 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Øvre Stølen 31

### Hjemmelshaver

Sognefest Oddny Henrikke

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet på Øvre stølen nær Eivindvik i Gulen kommune, fin sjøutsikt og gode solforhold, kort avstand til butikk, skole og barnehage. ca 45 min kjøring til fergeteiet i Sløvåg.

### Adkomstvei

Grenser til offentlig vei

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boligformål

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, gruset oppkjørsel og parkeringsplass, beplantninger og prydbusker.

### Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2025		Innhentet		Nei
Rekvirent	13.11.2025	Rekvirent har gitt opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Tegninger	27.05.1975		Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 insiden 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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/C16997>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon