

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vemmelsvikvegen 38, 6713 ALMENNINGEN

 KINN kommune

 gnr. 351, bnr. 18

## Markedsverdi

### 1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 22037-1106

Referansenummer: G07336

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Arne Skrede

Vår ref: Arne



## 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.

## Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



### Rapportansvarlig

*A. Skrede*

Arne Skrede

Uavhengig Takstingeniør

arne@mulvik.no

959 31 103



# 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.



### 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

Bygningen ble oppført i 1966 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Det er noen "TG 3", men ingen som treng øyeblikkelig tiltak. Utvendig er bygningen noe slitt, og det bør vurderes å skifte bordkledning. I tilfelle så bør etterisolering vurderes. Se elles tilstandsrapport.

## Enebolig - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig tak er tekket med Bitumen takplater eller lignende. Undertegnede er ikke kjent med produktet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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. Iflg. eier er taket montert på lekter over original takstein, noe som ikke er en optimal løsning. Det er takrenner og nedløp er av aluminium. Disse er montert på gamle takrennekroker/ beslag. Skorstein har blybeslag som er innskåret i pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende, og noe stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

På loftet er det trevinduer av type "Nordan" med 2-lags glass, trolig fra 1980 tallet. Mesteparten av vinduene i 1 etg. er malte trevinduer med 2-lags glass, de siste er montert i 2020. Bygningen har nyere malt hovedytterdør, malt balkongdør og malt bi-inngangsdør i tre. Kjellerdør i tre er fra byggeår Terrasse mot syd og øst er bygget opp på søyler og bjelker, og har gulv av impregnerte bord. Terrasse har rekkeverk med profilerte bord. Utvendig trapp til terrasse er i tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

I. etasje: Innvendig er det gulv av parkett, belegget og flis. Veggene har malt tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Loft: Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Kjeller: Innvendig er det gulv av betong og belegget. Veggene har tapet og malte mur og synlig mur. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Bi inngang: Innvendig er det gulv av belegget-fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Rommet har sluk, men ikke tetteskikt/ membran på gulv eller vegger.. Fall fra gulv ved terskel dør til kjøkken og til sluk er 15 mm. Det er montert skyllekare i stål. Veggene bak skyllekaret er ikke skjermet for vannsøl.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg. NGU aktsomhet kart for radon, så er det moderat til lavt radon forekomster i området .

Dersom bolig eller hybel skal leies ut så krever Strålevernforskriften at det skal måles radonnivå. Grenseverdi skal være så lav som praktisk mulig, men årsverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Se link: <https://dsa.no/radon/radon-i-utleieboliger>

Boligen har mursteins pipe. Rom under terreng: Gulvet har belegget. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malte

tretrapper med belegget i trinn. Innvendig har boligen finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/ vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -2 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

dørterskelen er -2 mm. Det er plastsluk og smørremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte som står i våtsone er ikke kontrollert om den er godkjent for det.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bi inngang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7, dvs. tørt trevirke.

#### Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet har malte plater i innvendig tak. På veggene er det baderomsplater og på gulvet er det belegget. Innredning med vaskeservant, badekar og toalett. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr og andre frittstående kjøkken utstyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Nyere innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe.. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 230 V elektrisk anlegg opprinnelig fra byggeår. I forbindelse med tilbygg i 2007, og ny kjøkkeninnredning i 2013 er det gjort noen arbeid, mellom anna montert nytt sikringskap med automatsikringer

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Iflg NGU's Løsmassekart så er det: Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Materialet transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige fjellblotninger. Den er sjelden mer enn 0.5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere.

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Dreneringen er fra 1966. Bygningen har grunnmur i betongstein.

Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein med betong mellom stener.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp

# Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er trolig av plast (PEL) med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

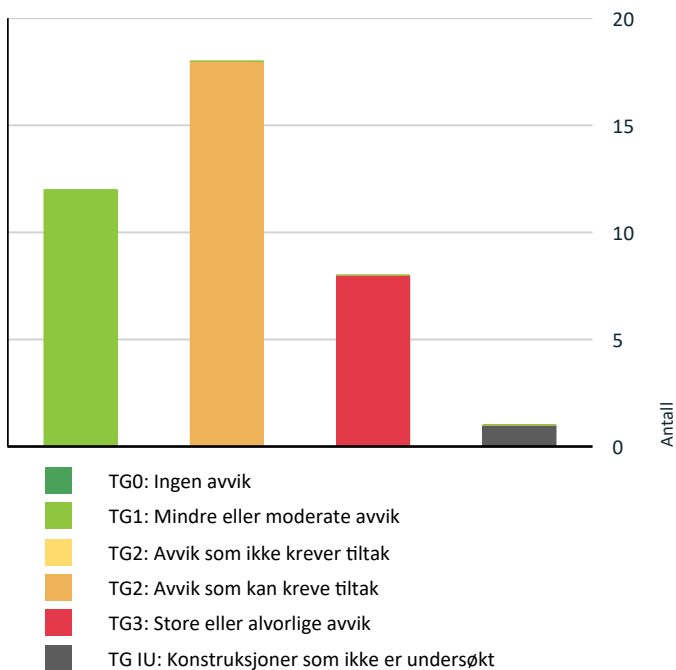
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

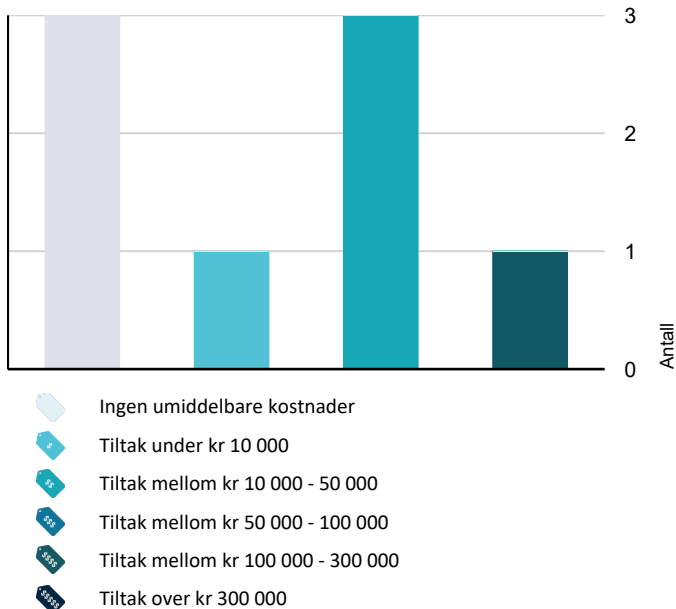
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer fra byggeår. [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad/ vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
  - Innvendig > Bi-inngang [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1966

### Anvendelse

Er i bruk som fritidsbolig

### Standard

Bygget har enkel standard.

### Vedlikehold

Innvendig er det normalt vedlikehold. Utvendig bærer bygningen preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg som inneholder vindfang, bad/vaskerom og bi inngang.
	Vinduer og utvendige dører	Det er skiftet en del vinduer og utvendige dører. Vinduer på loft trolig fra 1980- 1990 Dører og vinduer i 1. etg er en del skiftet ca. 2007- 2020.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Utvendig tak er tekket med Bitumen takplater eller lignende. Undertegnede er ikke kjent med produktet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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. Iflg. eier er taket montert på lekter over original takstein, noe som ikke er en optimal løsning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det antas at takteking er over 15 år gammel. Normal levetid på takteking er ca. 30 år.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp er av aluminium. Disse er montert på gamle takrennekroker/ beslag. Skorstein har blybeslag som er innskåret i pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det anbefales å montere stålbeslag på pipe.

En må regne med pålegg fra feier vedr. sikker tilkomst til pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere stålbeslag på pipe.

En må regne med pålegg fra feier vedr. sikker tilkomst til pipe.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende, og noe stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er en del svertesopp, spesielt på nordvegg. Bordkledning er generelt malingsslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales å skifte bordkledning, gjerne i forbindelse med etterisolering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør følges med om det kjem spor etter eventuell lekkasje.

## ! TG 2 Vinduer

På loftet er det trevinduer av type "Nordan" med 2-lags glass, trolig fra 1980 tallet. Mesteparten av vinduene i 1 etg. er malte trevinduer med 2-lags glass, de siste er montert i 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

# Tilstandsrapport

Det er minst 1 vindu (på tilbygg mot øst) som ikke har beslag over vannbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag over vannbord.



Mangler beslag over vannbord

**TG 3** Vinduer fra byggeår.

Vindu i stue fra byggeår, med koblede glass

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



**TG 1** Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør, malt balkongdør og malt bi-inngangsdør i tre.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot syd og øst er bygget opp på søyler og bjelker, og har golv av impregnerte bord. Terrasse har rekkverk med profilerte bord.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Både terrassegolv og rekkverk er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Terrasse golv bør vaskes og oljes/ beises. Rekkverk bør skrapes og males.

## ! TG 2 Kjellerdør

Kjellerdør i tre er fra byggeår

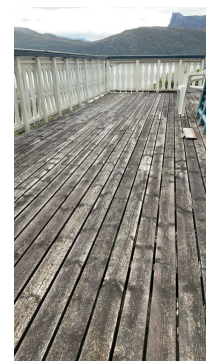
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kjellerdøren bør rengjøres og males.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasse er i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er betydelige råteskade i rekkverk

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må skiftes

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp mot vest i tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å lage mindre åpninger i rekkverk. Dagens krav er maks 10 cm. åpninger i rekkverk og mellom trinn.

## TG 1 Andre utvendige forhold

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

I. etasje: Innvendig er det gulv av parkett, belegg og flis. Veggene har malt tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Loft: Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Kjeller: Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet og malte mur og synlig mur. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.



## ! TG 2 Bi-inngang

Innvendig er det gulv av belegg-fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Rommet har sluk, men ikke tetteskikt/ membran på gulv eller vegger.. Fall fra gulv ved terskel dør til kjøkken og til sluk er 15 mm. Det er montert skyllekar i stål. Veggen bak skyllekaret er ikke skjermet for vannsøl.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lagt beleggfliser på hele gulvet.

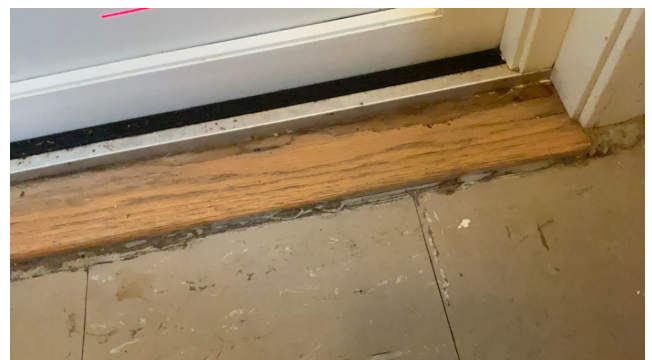
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet må gjøres ferdig. Rommet bør oppgraderes til et våtrom med nødvendige tetteskikt.



Gulv er ikke ferdig lagt



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

## ! TG 2 Radon

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

Iflg. NGU aktsomhet kart for radon, så er det moderat til lavt radon forekomster i området .

Dersom bolig eller hybel skal leies ut så krever Strålevernforskriften at det skal måles radonnivå. Grenseverdi skal være så lav som praktisk mulig, men årsverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Se link: <https://dsa.no/radon/radon-i-utleieboliger>

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins pipe.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk. Evt. pålegg fra feier må etterkommes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kombinert olje - og vedovn



Feieluke på loft

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fukt søk med Tramex fuktindikator viser noe høyere utslag ved gulv eller høyere oppe på vegg, ca. 10 cm opp.

## Konsekvens/tiltak

## • Andre tiltak:

Det er relativt liten risiko for skade.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper med belegg i trinn.

## Vurdering av avvik:

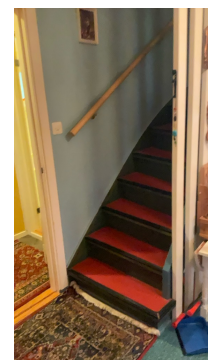
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Deet er liten frihøyde i begge trappene. Frihøyde ved utgang av loftstrapp er ca. 171 cm.

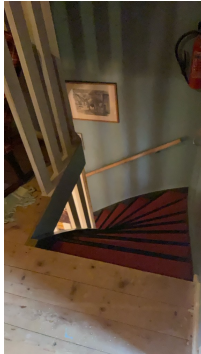
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å få gjort noe med det.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/ VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD/ VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

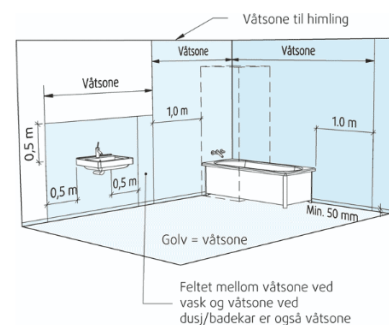
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av dusjkabinett minimerer risiko for skader.



### ETASJE > BAD/ VASKEROM

## ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -2 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er -2 mm.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er montert dusjvegger med tett sokkel som er høyere enn dørterskel. Vannsøl og eventuelle lekkasjer vil ikke kunne renne til sluk.

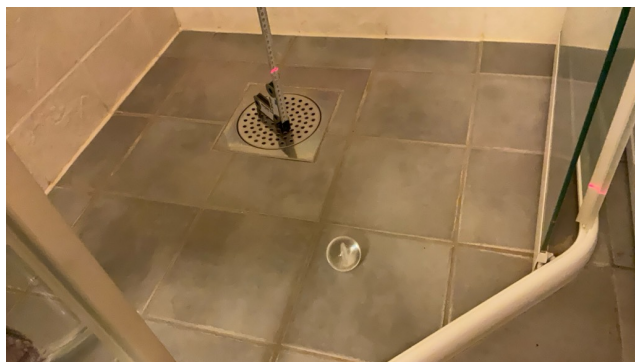
### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tett sokkel på dusjvegger vil og hindre vann fra dusj å renne utover gulvet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/ VASKEROM

## Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/ VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



ETASJE > BAD/ VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte som står i våtsone er ikke kontrollert om den er godkjent for det.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



ETASJE > BAD/ VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bi inngang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7, dvs. tørt trevirke.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet har malte plater i innvendig tak. På veggene er det baderomsplater og på gulvet er det belegg. Innredning med vaskeservant, badekar og toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Søk med Tramex fuktindikator viser ingen unormale forhold.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr og andre frittstående kjøkken utstyr.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er 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 Vannledninger rør i rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

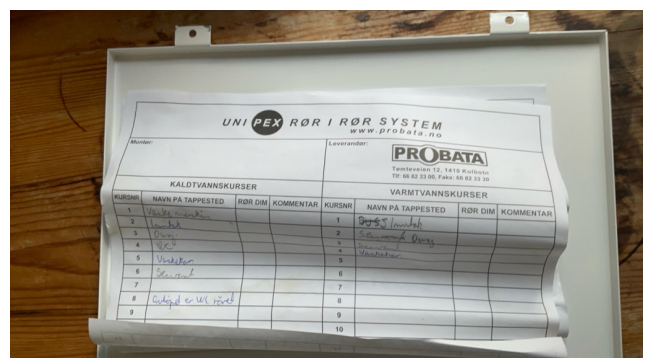
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rørkurser bør merkes (men ikke med sprittusj på plastrør)



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Årstall er antatt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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.*

230 V elektrisk anlegg opprinnelig fra byggeår. I forbindelse med tilbygg i 2007, og ny kjøkkeninnredning i 2013 er det gjort noen arbeid, mellom anna montert nytt sikringskap med automatsikringer

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.  
**1966 Se innledning/ benevnelse.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er lovpålagt at utførende elektrofirma har system på dokumentasjon/ samsvarserklæringer. Det er vanlig å legge dette i Boligmappa. Eier har tilgang til denne. Dersom dokumentasjon ikke ligger i boligmappa, så må eier fremskaffe denne. Samsvarserklæring i sikringskapet for strømmåler fra 2018.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

Nei

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

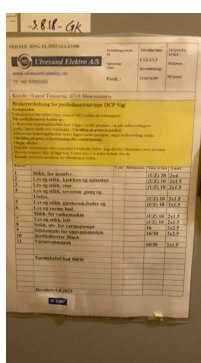
Ja

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?  
Ukjent

Ukjent

## Generell kommentar

Generelt vil jeg anbefale en el-kontroll utført av godkjent el-installerør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.



*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 forenklete 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.*

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?  
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei Nye brannslukningsapparat koster fra 600 pr. stk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Iflg NGU's Løsmassekart så er det: Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige fjellblotninger. Den er sjelden mer enn 0.5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1966.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein med betong mellom stener.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på forstøtnings mur som er over 0,5 meter høy (Dagens krav til sikring mot fall)  
Ny eier må vurdere dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Terrengforhold

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Boligen ligg i aktsomhetsområde for overvann, risikkoscore 1, og snø- og steinskred, risikkoscore 2. Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 har høyest risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen  
Kilde: Kartverket, NVE og NGI.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er trolig av plast (PEL) med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning 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.

Forventet brukstid er antatt.

# Tilstandsrapport

## 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

155 m<sup>2</sup>/155 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Vindfang, 3 Gang, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Bi inngang, 2 Bod, Teknisk rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 2 950 000

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

1 750 000

## Konklusjon markedsverdi

1 750 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Snittet på disse 8 eiendommene ligg på kr. 9 547 pr m<sup>2</sup>. Snittet på de 4 med høyest ligg på kr. 12980 pr. m<sup>2</sup>. Denne eiendommen kommer på kr. 12.868 pr. m<sup>2</sup> P-rom.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Deknepollvegen 26 ,6718 DEKNEPOLLEN 124 m <sup>2</sup> 2002 4 sov	12-08-2025	1 900 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>15 323</b>
2 Øvre Eldevika 13 ,6713 ALMENNINGEN 179 m <sup>2</sup> 1988 6 sov	20-06-2018	2 650 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>13 408</b>
3 Ulvesundvegen 52 ,6718 DEKNEPOLLEN 155 m <sup>2</sup> 1971 4 sov		2 500 000				<b>11 848</b>
4 Gamlevegen 86 ,6711 BRYGGJA 176 m <sup>2</sup> 1975 5 sov	09-09-2025	2 450 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>11 340</b>
5 Øvre Tennebø 2 ,6718 DEKNEPOLLEN 195 m <sup>2</sup> 1955 4 sov	21-09-2025	2 200 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>8 333</b>
6 Vemmelsvikvegen 33 ,6713 ALMENNINGEN 178 m <sup>2</sup> 1966 5 sov	15-06-2020	1 180 000	<b>1 140 000</b>		1 140 000	<b>6 404</b>
7 Vemmelsvikvegen 10 ,6713 ALMENNINGEN 100 m <sup>2</sup> 1942 3 sov	04-09-2025	900 000	<b>780 000</b>		780 000	<b>5 306</b>
8 Haugavegen 8 ,6713 ALMENNINGEN 137 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	12-10-2024	900 000	<b>750 000</b>		750 000	<b>4 412</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, kommunale avgifter, renovasjon, administrasjon og årlig vedlikehold, etc. er stipulert til	Kr.	45 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 720 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 450 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</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

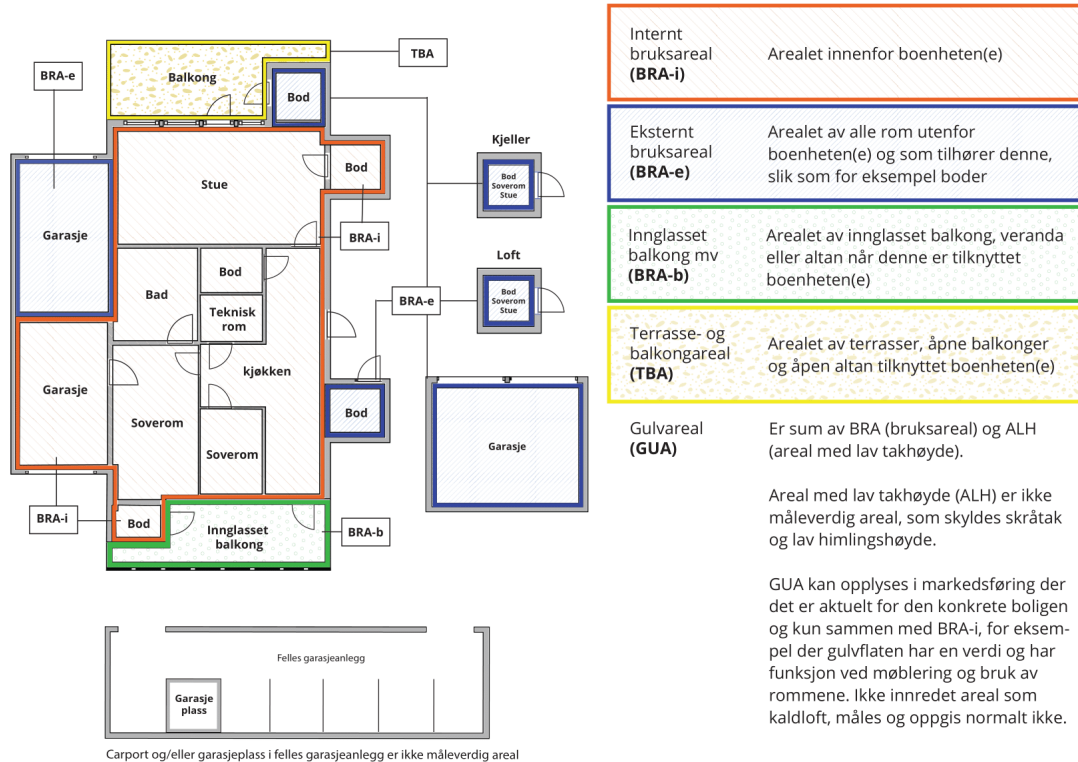
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 oppdager 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.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	78			78	33		78
Loft	26			26		29	55
Kjeller	51			51			51
<b>SUM</b>	<b>155</b>				<b>33</b>	<b>29</b>	<b>184</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang med trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad/ vaskerom, soverom, bi inngang		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang med trapp, bad, soverom, vindfang, bod 2, bod, teknisk rom		

## Kommentar

Av areal med lav himlingshøyde utgjør kott 17 m<sup>2</sup>.

## 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

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	136	19

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Arne Skrede	Takstingeniør
	Trude Tytingvåg	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	351	18		0	1056.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vemmelsvikvegen 38

### Hjemmelshaver

Rogne Kjersti Tytingvåg, Tytingvåg Trude

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligg like inn til kommunal vei i Vemmelsvikvegen på Allmenningen i Kinn Kommune. Avstander: Til Måløy sentrum er det ca. 10 km, til nærmeste barnehage og barneskole er det ca. 6,5 km. Til ungdomsskole er det ca. 11 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplan:

Planidentifikasjon:1439200007. Plantype:; Kommuneplanens arealdel. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 27.11.2002. Plan-navn: Kommuneplan for Vågsøy 2002-2014 Arealdel.

Arealbruk:

Arealbruk: Boligområde. Arealbrukstatus: Nåværende. Planidentifikasjon:1439200007.

### Om tomten

Eiendommen er sydendt, solrik, og med fint utsyn mot fjord og fjell i øst, sør og vest. Hornelen rager fint over Rugsundøyna i sør.

Tomten er tilnærmet flat der bolighus står, men relativt bratt mot nord, og mot syd mot kommunal veg. Tomten har grusveg (noe tilgrodd) fra kommunal veg og inn på tunet. Tomten er opparbeidet med litt plen og en del beplantning

### Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboks utskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsettes i taksten at det ikke er verdireduerende heftelser på eiendommen.

Eiendommen har iflg. eiendomsregisteret status som "Tatt i bruk"

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Eier		Muntlig ved befarings	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Kommuneplan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

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 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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/G07336>

## 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

## TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
<b>351</b>	18				
Adresse	Vemmelsvikvegen 38		Byggeår	1966	
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	6713 Almenningen		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

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

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

## SELGER 1

Etternavn	<input type="text" value="Tytingvåg Rogne"/>	Fornavn	<input type="text" value="Kjersti"/>
Ny adresse	<input type="text" value="Forhjellen 23"/>	E-post	<input type="text" value="kjerstit52@gmail.com"/>
		Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text" value="6411"/>	Sted	<input type="text" value="Molde"/>
		Mobil	<input type="text" value="92228294"/>

## SELGER 2

Etternavn	<input type="text" value="Tytingvåg"/>	Fornavn	<input type="text" value="Trude"/>
Ny adresse	<input type="text" value="Rødskrubbgrenda 31"/>	E-post	<input type="text" value="Trude.tytingvag@baerum.kommune.no"/>
		Tel. priv.	<input type="text" value="906222 67"/>
Postnr.	<input type="text" value="1352"/>	Sted	<input type="text" value="Kolsås"/>
		Mobil	<input type="text" value="90622267"/>

**BAD/VASKEROM:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Firmanavn/beskriv:

Bad i første etasje. Tror firmaets navn var Kvernevik.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn/beskriv:

På bygg av nytt bad. Kvernevik

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke.

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Ved bygging av nytt bad.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Det ble oppgradert elanlegg i forbindelse med et nytt bad.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Vet ikke.

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Tilbygg ved bygging av bad.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Nei, det er ingen.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TILLEGGSKOMMENTARER**

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

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Horizontal line for location/date.

Horizontal line for signature 1.

Horizontal line for signature 2.