


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Flekkeleivane 49, 6968 FLEKKE

 FJALER kommune

 gnr. 92, bnr. 85

Markedsverdi

4 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22102-1997

Eiendomsverdi ref nr: HR1357

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

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.

VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



verdsett™

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Det er montert snøfangere og stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Heldekkende pipebeslag.
- Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med dragere i mønet. Det er etablert loftstrapp med tilkomst til kaldloft, hvor det er lagt gulv på en mindre del av arealet. Isolert skråtak er ikke kontrollert. Takkonstruksjonen har to arkoppbygg.
- Fra vaskerommet er det loftsluke med tilkomst til loft over ark. Her er det lagt gulv, og himlingen er kledd med panel. Dette arkbygget har W-takstoler, og takkonstruksjonen i loftsrommet er isolert.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På badet på loftet er det et takvindu med 2-lags glass.
- Malt ytterdør i trevirke med 2-lags glass i trekarm. Malt ytterdør til boden. I stuen og på kjøkkenet er det en tofløyet balkongdør. I loftstuen er det balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
- Fra loftstuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon med et areal på 8 m². Beisete terrassebord og malt rekkverk i trevirke. Mellom verandabjelkene er det montert stålplater for å lede regnvann til takrenne og nedløpsrør.
- Det er montert sveivemarkise. Markisen ble montert for ca. 2 år siden.
- Ved inngangspartiet er det betongplattning. Overbygg ved inngangspartiet. Det er opplyst at det ikke er lagt armering i betongplattningen ved inngangspartiet for lettere å kunne fjerne den. Arealet på betongplattningen er 14 m².
- Større treplattning langs vest- og nordfasadene. Over en større del av treplattningen langs vestfasaden er det en større elektrisk markise. Arealet på treplattningen er ca. 118 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, fliser og laminat. På veggene er det tapet, malt smartpanel og malt strie. På kjøkkenet er det kalkmaling på veggene.

Innvendige tak har malte plater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolert betonggulv på mark.
- Boligen har elementpipe og vedovn i stuen. Pipen og brannmuren i stuen er belagt med limtegl.
- Boligen har en malt tretrapp med eiketrinn.
- Innvendige dører av finér.
- Skyvedørsgarderobe med innredning i det ene soverommet. Garderobeskap i loftstuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad på loftet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, toalett og dusjhjørne. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det malt strie og i taket er det malte plater. Rommet er innredet med underskap, benkeplate med nedfelt skyllekar, høyskap, overskap og opplegg for vaskemaskin. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Bad:

Badet i 1.etasje har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Biga med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i svart kompositt. I innredningen er det integrert kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Belysning i underkant av overskapene. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i vaskerommet. Det er montert vannutkaster med kaldt- og varmtvann.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Boligen har kombibereeder for vannbåren gulvvarme og forbruksvann.
- Det er montert sentralstøvsuger.
- Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på badet på loftet.
- Det elektriske anlegget har i vesentlig grad standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer. Det er installert spotter i hall med trapp, bad, stue og kjøkken i 1. etasje. Videre er det spotter i loftstue og i to av soverommene. Det er også spotter i overbygget ved inngangspartiet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Ringmur i betong på planert byggegrunn.
- Forstøtningsmurer av betongstein og lettklinkerblokker i hagen.

Beskrivelse av eiendommen

- Eiendommen ligger i sørøstvendt, skrånende terreng.
- Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 212 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 195 m ² |
| Totalpris | 4 550 000 |

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Lekehus

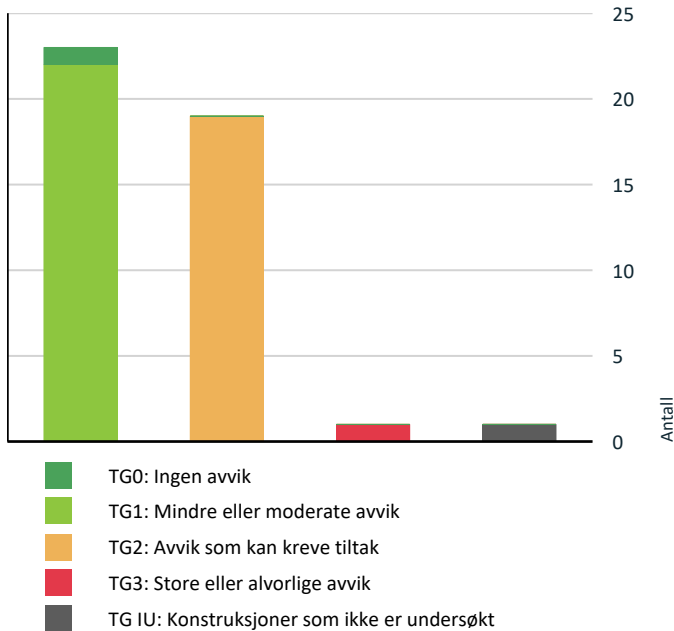
- Det foreligger ikke tegninger

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

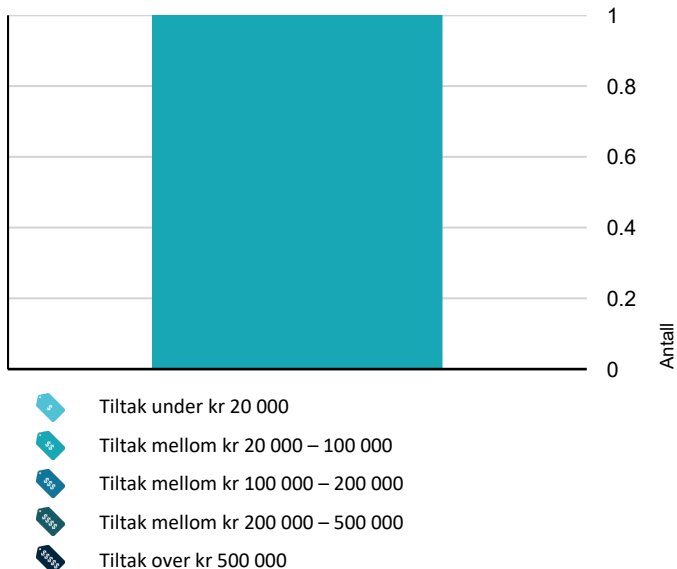
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftest også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrappen kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktreparasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkongdør i loft [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.etasje > 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


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


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


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


-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)


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


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


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


-  **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2008

Anvendelse

Enebolig

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2008 | Modernisering | Installert luft-til vann varmepumpe. |
| 2018 | Modernisering | Byttet stein i brennkammer. |
| 2019 | Modernisering | Maling av fasade. |
| 2023 | Modernisering | Beising av terrassegulv. |
| 2025 | Modernisering | Installert ekstra stikkontakter på to av soverommene oppe, fem nye spotter på hver av to soverom. Spotter i himling over trapp ute. Tilkobling av markisemotor på vegg ute. Et innfelt lys i terrasse. |

UTVENDIG

TG.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein.

Denne taktekingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet, og at taktekingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 2 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

Begrensninger og risiko

På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekingen og underliggende takleker/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekter eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ved befaringen påvist forekomst av mose på taktekingen.
- Noe malingslitasje på vindskibord og på dekkbord i overgang takstein og vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Mose bør fjernes for å hindre at vann ledes inn på undertaket, noe som kan redusere levetiden på undertaket og i verste fall føre til lekkasjer og fuktskader i bygningen.
- Maling av vindskibord og dekkbord bør påregnes for å beskytte treverket mot vær og fukt, og for å forhindre ytterligere slitasje og råteskader.



Malingsslitasje på dekkbord.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Det er montert snøfangere og stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Heldekkende pipebeslag.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det er under punkt "taktekking" er beskrevet at tekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.

Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

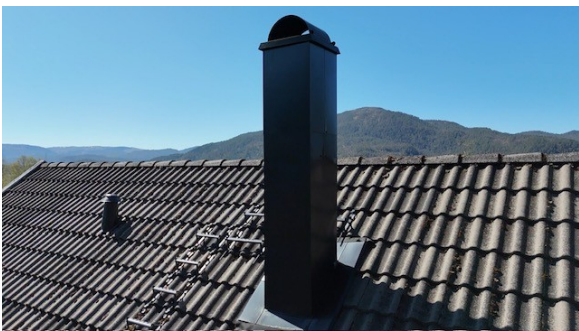
Dette gjelder nedløpsrør fra tilbygg ved vaskerommet og ved verandaen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved tilbygg ved vaskerommet og ved verandaen, for å unngå risiko for fukt i grunnmur og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som medfører at vurdering kun kan gjøres ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer eller andre svekkelser skjult i konstruksjonen. Manglende eller skadet isolasjon kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring. Eksakt isolasjonstykkel eller type kan ikke vurderes eller beskrives.

Bygningsdelen er undersøkt fra bakkenivå. Det er ikke gjort andre undersøkelser av bordkledning/fasade enn visuell besiktigelse fra bakkenivå.

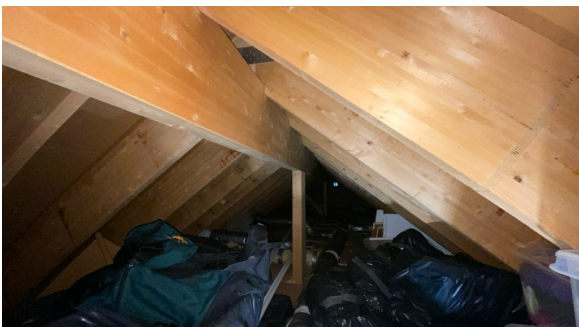
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med dragere i mønet. Det er etablert loftstrapp med tilkomst til kaldloft, hvor det er lagt gulv på en mindre del av arealet. Isolert skråtak er ikke kontrollert. Takkonstruksjonen har to arkoppbygg.

Fra vaskerommet er det loftsluke med tilkomst til loft over ark. Her er det lagt gulv, og himlingen er kledd med panel. Dette arkbygget har W-takstoler, og takkonstruksjonen i loftsrommet er isolert.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På badet på loftet er det et takvindu med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

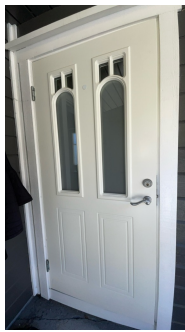
TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør i trevirke med 2-lags glass i trekarm.
Malt ytterdør til boden.
I stuen og på kjøkkenet er det en tofløyet balkongdør.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Balkongdør i loft

Beskrivelse

I loftstuen er det balkongdør med 2-lags glass i trekarm.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkongdøren har fuktskade i nedre del av dørbladet. Det er også malingsslitasje på srosser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren bør skiftes ut på grunn av fuktskade i dørbladet. Maling av srossene må også påberegnes.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne forverres og føre til ytterligere råte, varmetap og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra loftstuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon med et areal på 8 m².
Beisete terrassebord og malt rekkverk i trevirke.
Mellom verandabjalkene er det montert stålplater for å lede regnvann til takrenne og nedløpsrør.
Det er montert sveivemarkise. Markisen ble montert for ca. 2 år siden.

Ved inngangspartiet er det betongplattning. Overbygg ved inngangspartiet. Det er opplyst at det ikke er lagt armering i betongplattningen ved inngangspartiet for lettere å kunne fjerne den. Arealet på betongplattningen er 14 m².

Større treplattning langs vest- og nordfasadene. Over en større del av treplattningen langs vestfasaden er det en større elektrisk markise. Arealet på treplattningen er ca. 118 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe groe på terrassebordene.

Det er sprekker i betongplattningen som følge av manglende armering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask og behandling av terrassebordene på verandaen bør utføres for å hindre videre begroing og forlenge levetiden på treverket.

Lokale utbedringer av sprekke i betongplattningen ved inngangspartiet bør gjennomføres dersom plattningen ikke skal fjernes og erstattes med ny. Manglende utbedring kan føre til ytterligere oppsprekking og redusert funksjon og levetid på plattningen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulvene er det parkett, fliser og laminat.
På veggene er det tapet, malt smartpanel og malt strie. På kjøkkenet er det kalkmaling på veggene.
Innvendige tak har agnes-plater og malte gipsplater i bad på loftet.

Vurdering av avvik:

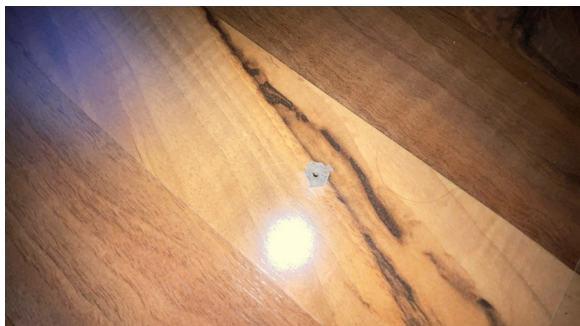
- Det er avvik:

Monteringshull i laminatgulvet på det ene soverommet.
Noe oppsmuldring i skjøtene på laminatbordene.
Lokale områder med skade på parkettgulvet.
Bom i gulvflis på terskelen ved ytterdøren.
Mangler overgangslist mellom parkettgulv og fliser ved vedovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Overflatebehandle laminatgulvet på det ene soverommet, eller skift ut bord med monteringshull for å hindre videre slitasje og oppsmuldring.
Skader på parkettgulvet bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid, men ikke som et strakstiltak.
Det er ikke behov for strakstiltak med tanke på bom i gulvflis ved terskelen på ytterdøren.
Det bør monteres overgangslist mellom parkettgulv og fliser ved vedovnen for å sikre en pen og funksjonell overgang, samt redusere risiko for skader på gulvkantene.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Isolert betonggulv på mark.

Eier har opplyst i egenerklæringsskjema at det er skjevheter i gulv i loftstue og at det har vært slik siden huset var helt nytt.

Det er påvist noe ujevnheter i etasjeskillene, men ikke utover krav i NS 3600:2018.

Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen. Pipen og brannmuren i stuen er belagt med limtegl. Det ble utført tilsyn av pipe og ildsted i 2018, men det foreligger ikke tilsynsrapport.

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller rensing. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for brantilløp i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med eiketrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe slitasje i trinnene og på håndløperen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Områder med slitasje på trinn og håndløper bør behandles for å forhindre ytterligere forringelse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av finér.

Innvendige dører i boligen blir undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er undersøkt og det kan være dører som har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, som f.eks små skader, dører som tar i karm og lignende.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med innredning i det ene soverommet. Garderobeskap i loftstuen.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad på loftet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, toalett og dusjhjørne.

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

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



LOFT > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser og i taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen. Døren er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert noe malingslitasje på dørlist mot dusjhjørne som følge av avviket vedrørende avstand til dør ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved dør være i fuktbestandige materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til døren bør det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 0,9 meter.

Ved befaringen ble det registrert slitasje på flisfuger i dusjhjørnet. I ettertid av befaringen er fugene ifølge eier utbedret av flislegger Langeland, billedokumentasjon fremvist. Avviket er dermed fjernet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det mangler dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får likevel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon om mulig.

Forventet levetid for smøremembraner er normalt 20–30 år. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet kunne fungere en tid fremover, men som kjøper bør du være oppmerksom på at levetiden kan påvirkes av utførelseskvalitet, produktkvalitet og ulike ytre forhold. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet får en vesentlig kortere levetid enn forventet, og at det kan svikte plutselig.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, speil, toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

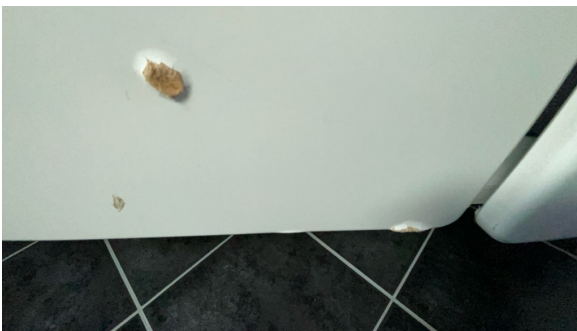
- Det er avvik:

Det er observert lokale fuktskader på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av de skadede frontene på baderomsinnredningen for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til behov for utskifting av innredningen på et senere tidspunkt.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

LOFT > BAD

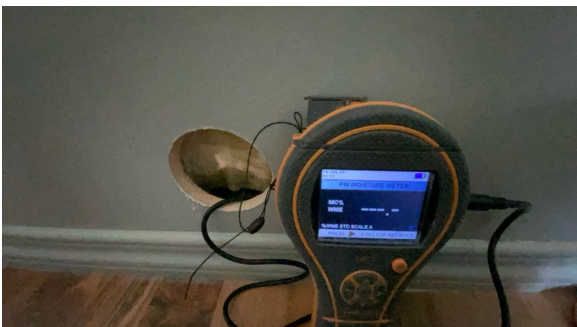
Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotene i treverk målt til ≤ 6 vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0%» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det malt strie og i taket er det malte plater. Rommet er innredet med underskap, benkeplate med nedfelt skyllekar, høyskap, overskap og opplegg for vaskemaskin. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Kontrollerklæring.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det malt strie og i taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Våtzone for vegg er 0,5 meter ut fra våtzone ved skyllekar. Vinduet er plassert innenfor 0,5 meter fra våtzone ved skyllekar. Det er registrert fuktskade på vindusforing.

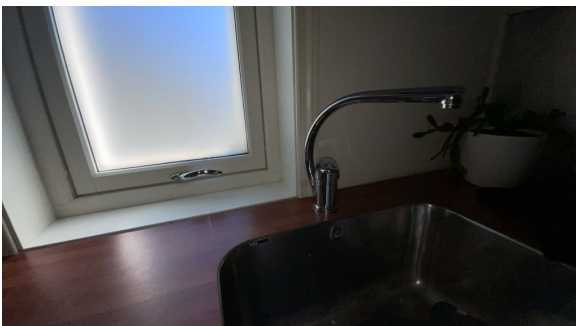
- Det er noe slitasje og monteringshull på veggene i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør vurderes å bytte ut eller fuktbeskytte listverk og foringer ved vinduet med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for fuktskader. Dersom det forekommer hyppig vannsøl mot vinduet, øker faren for oppfukning og skader på materialene over tid.

- Overflatebehandling av vegger i vaskerommet må påregnes for å utbedre slitasje og monteringshull, slik at veggene får tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,6 meter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
 - For lekkasjevann skal det etter TEK17 være enten 1:100 på hele gulvet og mot sluk, eller en oppkant på minst 15 mm ved dør over ferdig gulv. Ref. TEK17 §13-15.
- Fallforholdene i rommet tilfredsstillende ikke krav i TEK17.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 20 mm. Kravet er at det skal være minst 25 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skal avviket lukkes må høyde fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel og fall på gulvet utbedres.
- Rommet fungerer med avvikene rundt fallforhold, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det mangler dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Forventet levetid for smøremembraner er normalt 20–30 år. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet kunne fungere en tid fremover, men som kjøper bør du være oppmerksom på at levetiden kan påvirkes av utførelseskvalitet, produktkvalitet og ulike ytre forhold. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet får en vesentlig kortere levetid enn forventet, og at det kan svikte plutselig.
- Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får likevel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med underskap, benkeplate med nedfelt skyllekar, høyskap, overskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskade på sokkelen på innredningen. Skade/mangler endelist på benkeplaten på et mindre område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sokkelen som er fuktskadet bør skiftes ut, og ny endelist bør limes på benkeplaten for å hindre videre skade og forringelse av innredningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

At hulltaking ikke kan/er utført må tolkes som en risikoopplysning.

Vurdering av avvik:

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

Rørinstallasjoner er plassert på yttervegg, derfor er hulltaking ikke utført. Dette skyldes at det ikke er fysisk mulig å gjennomføre hulltaking på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er utført overflatesøk med fuktmåler på vegg ved skyllekar, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrolltidspunktet. Resultatet av overflatemåling gir imidlertid kun en indikasjon og kan ikke bekrefte tilstanden inne i veggkonstruksjonen.

Ved fremtidig rehabilitering eller ved indikasjoner på lekkasje/fukt anbefales nærmere undersøkelser, eventuelt åpning av konstruksjon for kontroll av rørføringer og fuktsikring.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, på veggene er det fliser og i taket er det malte takplater.

Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Det er balansert ventilasjon i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har malte takplater.

Vurdering av avvik:

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

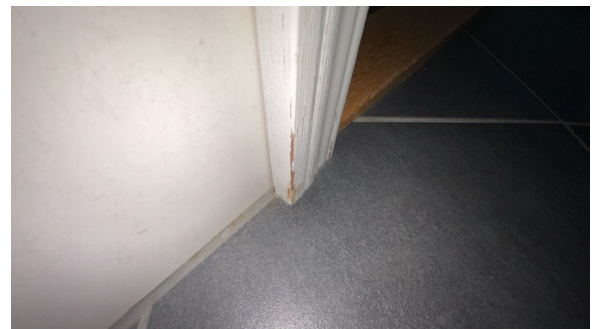
Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen. Døren er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer på listverk og foringer ved dør som er plassert innenfor våtzone, for å redusere risiko for fuktskader over tid.

Hypptig vannsøl mot døren kan føre til malingslitasje og skade på materialene, og det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk av dusjen.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 0,8 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 20 mm. Kravet er at det skal være minst 25 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre avviket må høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel økes til minimum 25 mm, i henhold til gjeldende krav.

Manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell oversvømmelse eller tett sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det mangler dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Forventet levetid for smøremembraner er normalt 20–30 år. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet kunne fungere en tid fremover, men som kjøper bør du være oppmerksom på at levetiden kan påvirkes av utførelseskvalitet, produktkvalitet og ulike ytre forhold. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet får en vesentlig kortere levetid enn forventet, og at det kan svikte plutselig.
- Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får likevel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke drencspalte i veggtoalett, men det kan være andre godkjente løsninger som tilfredsstiller kravet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon for løsning med tanke på synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner. Innebygd sisterner kan ha andre løsninger som sealingbag som tilfredsstiller kravet. Om ikke det er benyttet sealingbag, så må drenering i sisternen etableres for synliggjøring av lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Det ble målt 6,4% trefukt/vektprosent.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 °C:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

I trevirke med fuktinnhold på mer enn ca. 20 vektprosent er det risiko for at råtesopp kan vokse, men den trives best med fuktinnhold på mellom 30–50 vektprosent.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Biga med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum av svart kompositt. I innredningen er det integrert kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Belysning i underkant av overskapene.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

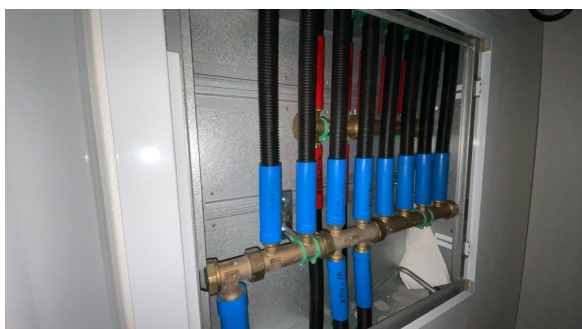


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i vaskerommet. Det er montert vannutkaster med kaldt- og varmtvann.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløp i bad i loftet er av stål for å redusere støy.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er opplyst om at det har blitt utført filterbytte og støvsuging av aggregat to ganger i året.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til vann varmpumpe.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmpumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

For en detaljert vurdering av varmpumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har kombibereeder for vannbåren gulvvarme og forbruksvann.



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger.

Tilstandsrapport



TE 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på badet på loftet.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere vannbårne varmesystemer inngående. Vurderingen er basert på en visuell undersøkelse av tilgjengelige ventiler og synlige deler av systemet ved befaringstidspunktet. Det utføres ingen tekniske tester eller analyser av systemets funksjonalitet eller ytelse. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at det ikke er gitt opplysninger om feil/avvik på anlegget, og at det ikke er noen synlige avvik ved ventilene ved befaringstidspunktet.

For en mer omfattende vurdering av tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert rørlegger eller fagkyndig med spesialkompetanse på vannbårne varmesystemer.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har i vesentlig grad standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er installert spotter i hall med trapp, bad, stue og kjøkken i 1. etasje. Videre er det spotter i loftstue og i to av soverommene.

Det er også spotter i overbygget ved inngangspartiet.

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.

Tilstandsrapport

2008

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?

Ukjent

Opplyst i egenerklæringsskjema: (2025) Installert ekstra stikkontakter på to av soverommene oppe, fem nye spotter på hver av to soverom. Spotter i himling over trapp ute, tilkobling av markisemotor på vegg ute. Et innfelt lys i terrasse.

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende arbeid:

- Fast tilkobling av vifte på bad i 1.etasje. Erstattet bevegelig ledningskontakt med 4-veis fast tilkoblet i uthus, datert 09.11.17, utført av Bravida.

- Byttet innmat i sikringsskap, fra skrusikring til jordfeilautomater. Tidligere kapasitet var 2x25A, nå er det 3x50. Lagt ny tilførselskabel fra stolpe til sikringsskap i samarbeid med Sunnfjord Energi, datert 23.10.2012, utført av Bravida.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll.

Med hensyn til alder på anlegget, anbefales det at anlegget har en utvidet kontroll av fagkyndige for å vurdere brannsikkerhet og kapasitet på anlegget ut fra dagens forventede og normale belastning.

Generell kommentar

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget ved befaringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at anlegget mangler samsvarserklæring, men at den ikke ble fremlagt på befaringstidspunktet.

Kjøper anbefales å innhente samsvarserklæring fra utførende elektrofirma.

Alle elektriske arbeider utført etter 1999 skal ha samsvarserklæring i henhold til gjeldende forskrift.

• Takstingeniøren har ikke fagkompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun svært åpenbare forhold som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

Det understrekes at skjulte feil og mangler i elektriske anlegg ikke kan avdekkes gjennom en slik undersøkelse. Slike vurderinger må utføres av autorisert elektriker. På generelt grunnlag anbefales det å innhente en fagkyndig vurdering dersom man ønsker en fullstendig tilstandsvurdering av anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, men eier har opplyst at den består av tilkjørte steinmasser. Dette er ikke videre kontrollert av takstmann.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drensmasser og drenering fra byggeåret.

Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med drensledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen.

Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong på planert byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noen riss/sprekker i ringmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann/fuktinntrenging i konstruksjonen som kan gi utvikling i avvik eller nye skader.



TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongstein og lettklinkerblokker i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i en betongblokkstein og i en lettklinkerblokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for svekkelse av muren. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skader.



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i sørøstvendt, skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.

Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggt tekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.



⚠ Radon

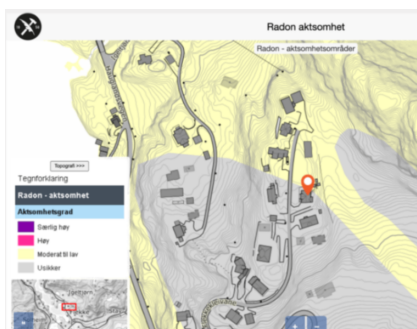
Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i følge NGU i et område med usikker forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.



⚠ Balkonger, terrasser og rom under balkong

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rekkverket er 0,91 meter over ferdig gulv på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf. § 12-15 og § 12-11 TEK17.

Konsekvens/tiltak

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



Flomfare/rasfare

Vurdering av avvik:

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

Ifølge NVE ligger deler av eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Aktsomhetsområde angir mulig fareområde, men dokumenterer ikke nødvendigvis konkret fare for den aktuelle eiendommen. Forholdet kan ha betydning ved framtidige tiltak på eiendommen, herunder utbygging, terrenginngrep, byggesaksbehandling, forsikring og omsetning. Ved planlagte tiltak anbefales nærmere avklaring mot kommune og eventuelt fagkyndig vurdering.



Bygninger på eiendommen

Lekehus



Anvendelse

Lekehus

Byggeår

2009

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Isolert gulvkonstruksjon i trevirke, opplagret på søyler av betong. Isolerte yttervegger i trevirke med utvendig bordkledning av trepanel.

Isolert takkonstruksjon oppført som saltak med taktekking av shingel. Det er en mindre ark i takkonstruksjonen.

Vinduer med 1-lags glass og plexiglass. Malt ytterdør i trevirke.

Innvendig er det malte plater på vegger, malt panel i tak og laminat på gulv.

Elektrisk anlegg er installert.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Redskapsbod

Byggeår

2012

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i trevirke oppført på søyler av betong. Det er lagt gulvbord.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Innvendig er det finérplater i tak.

Takkonstruksjonen er oppført som pulttak med takteking av stålplater.

Plassbygd dør i trevirke.

Elektrisk anlegg er installert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/195 m²

Enebolig: Loftstue, 5 Soverom, Bod, 2 Bad, Hall m/trapp, Vaskerom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Lekehus, Redskapsbod

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 550 000

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 6 100 000

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

4 550 000

Konklusjon markedsverdi

4 550 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren fastsetter markedsverdien gjennom en helhetlig verddivurdering av eiendommen. Vurderingen bygger på sammenlignbare salg, eiendommens tilstand, beliggenhet, størrelse og andre relevante forhold som påvirker dagens markedsituasjon.

Markedsverdien er et faglig estimat av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked, basert på erfaringstall og tilsvarende omsetninger. Den uttrykker et skjønsmessig beløp man vurderer at minst én kjøper vil være villig til å betale.

Det understrekes at markedsverdien er en veiledende indikator, ikke en garanti. Faktisk oppnådd salgssum vil avhenge av blant annet markedets utvikling, økonomiske rammevilkår, tidspunkt for salg og antall interessenter.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Dalsåsvegen 11 ,6963 DALE I SUNNFJORD 126 m ² 1999 4 sov | 02-06-2022 | 3 600 000 | 4 080 000 | | 4 080 000 | 32 381 |
| 2 Klokkarlia 5 ,6963 DALE I SUNNFJORD 172 m ² 1976 5 sov | 21-11-2023 | 3 500 000 | 4 520 000 | | 4 520 000 | 26 279 |
| 3 Jarstadvegen 91 ,6963 DALE I SUNNFJORD 127 m ² 1940 4 sov | 12-03-2024 | 3 000 000 | 3 000 000 | | 3 000 000 | 23 622 |
| 4 Dalsvegen 322 ,6963 DALE I SUNNFJORD 256 m ² 2019 5 sov | 28-08-2024 | 7 000 000 | 6 700 000 | | 6 700 000 | 19 198 |
| 5 Hatledalsvegen 25 ,6963 DALE I SUNNFJORD 157 m ² 1955 5 sov | 01-10-2023 | 2 750 000 | 2 600 000 | | 2 600 000 | 16 561 |
| 6 Dingemoen 5 ,6963 DALE I SUNNFJORD 198 m ² 1972 3 sov | 31-07-2025 | 3 200 000 | 2 650 000 | | 2 650 000 | 12 383 |
| 7 Dalsvegen 479 ,6963 DALE I SUNNFJORD 228 m ² 1962 4 sov | 19-04-2023 | 2 950 000 | 2 300 000 | | 2 300 000 | 10 088 |
| 8 Hauglandsvegen 374 ,6968 FLEKKE 105 m ² 1900 3 sov | 31-08-2022 | 650 000 | 900 000 | | 900 000 | 8 571 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter | Kr. | 16 533 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 16 500 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Enebolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 6 450 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 100 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 5 350 000 |

| | | |
|--|------------|---------------|
| Lekehus | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 110 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 30 000 |
| Sum teknisk verdi - Lekehus | Kr. | 80 000 |

| | | |
|--|------------|---------------|
| Redskapsbod | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 80 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 30 000 |
| Sum teknisk verdi - Redskapsbod | Kr. | 50 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 5 480 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

| Tomteverdi | | |
|---|------------|----------------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. | | |
| Normal tomteverdi | Kr. | 600 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 600 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 6 100 000 |

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

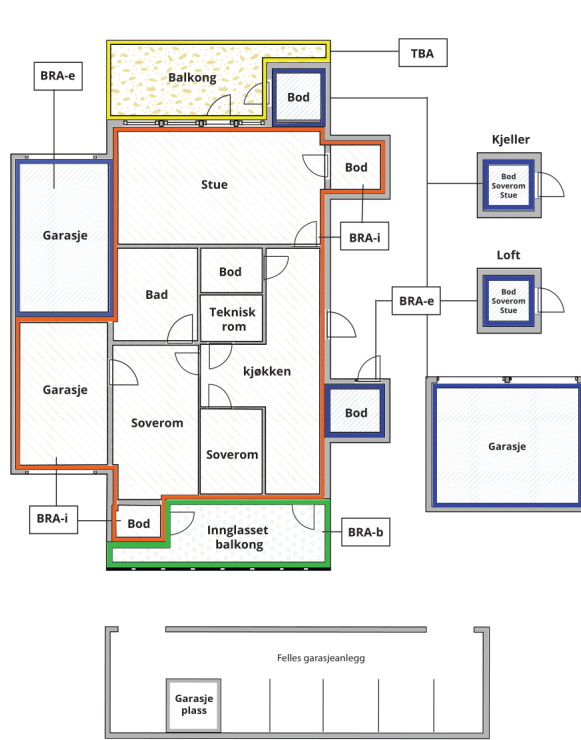
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | 88 | | | 88 | 8 |
| 1.etasje | 107 | | | 107 | 132 |
| SUM | 195 | | | | 140 |
| SUM BRA | 195 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, bad | | |
| 1.etasje | Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, stue, kjøkken | | |

Kommentar

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023.

- Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til oppsummering under punkt "Tilbygg/modernisering".

Lekehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 9 | | 9 | |
| SUM | | 9 | | | |
| SUM BRA | 9 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023.

- Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Redskapsbod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 8 | | 8 | |
| SUM | | 8 | | | |
| SUM BRA | 8 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 30.4.2026 | Trond Gjesdal | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 4646 FJALER | 92 | 85 | | 0 | 969 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Flekkeleivane 49

Hjemmelshaver

Sørland Marita, Solheim Ove Joar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flekke med en avstand på ca. 9 km til sentrum i Dale som innehar butikker, legesenter, skole, barnehage, videregående skole og idrettshall. I Flekke er det barnehage og grunnskole. Gangavstand til nærbutikken på Flekke og kort avstand til Hauglandsenteret.

Adkomstvei

Offentlig vei til tomtegrensen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger.

Flekke bustadfelt

Nasjonal arealplanID: 4646_199802

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 29.10.1998

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/fjaler4646/arealplaner/20>

Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Nasjonal arealplanID: 4646_201803

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 21.03.2024

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/fjaler4646/arealplaner/64>

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gruslagt tun, romslig treplattung, betongplattung ved inngangspartiet, forstøtningsmurer av betongblokkstein og lettklinkerblokker, rekkverksstolper av stål med netting, grøntareal, trær og planter.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskriften er gjennomgått, og det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

Grunnboken viser tinglyste heftelser knyttet til bestemmelser om vann-/kloakkledninger, byggefrist og gjerde, alle med Fjaler kommune som rettighetshaver. Det er også tinglyst panteheftelse med Sparebanken Norge og Sparebanken Norge Boligkreditt AS som panthavere.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

3 677 356

Formuesverdi

988 029

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring | 1486974 | Fullverdi | | |
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Boligpass | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | | | Fremvist | | Nei |
| Kommunale opplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| NVE faresonekart | 09.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| NGU radonkart | 09.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunekart.com | 09.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 09.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 25.05.2026 | |

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR1357>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon