Norsk takst

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Kvamskogen 673, 5600 NORHEIMSUND
KVAM kommune
gnr. 20, bnr. 111

## Markedsverdi

**1 600 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²**




**Befaringsdato:** 18.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22737-1050 **Eiendomsverdi ref nr:** FI1957

**Autorisert foretak:** Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Haltvik

HARDINGTAKST

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.

# Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:
- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



**Rapportansvarlig**

David Haltvik

Uavhengig Takstingeniør

david@hardingtakst.no

970 35 050

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

BELIGGENHET:
Denne eiendommen ligger mellom Kleiva og Jonshøgdi på den solvendte siden av Kvamskogen, ovenfor den vestlige enden av Måvotsvatnet. Man har en flott utsikt mot Movåtsvatnet og fjellene i bakkant.

Kvamskogen byr på storslått natur og gode fritidsmuligheter året rundt for både små og store. Hytten har en attraktiv beliggenhet omtrent midt mellom de populære skitrekkene i Furedalen og Eikedalen, med ca. 4 km til hvert av dem. Det er også kort vei til løypenettet på Kvamskogen med ca. 65 km preparerte skiløyper.

Kvamskogen landhandleri tilbyr de nødvendigste dagligvarer og ligger sentralt på Kvamskogen. Det er ca 1 times kjøring fra Bergen, og ca 15-20 minutt til handelssenteret Norheimsund. Her finner du flere restauranter, dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol og butikksenter. Om sommeren finner du fine badestrender ved Hardangerfjorden.

TOMT:
Tomten har et skrånende terreng. Utover bebyggelsen fremstår tomten som en naturtomt.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en fritidsbolig.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over et plan (to halvplan), og oppført med ringmur/søyler og delvis åpen krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med papp/pvc-duk elr. tilsvarende, med tilhørende beslag. Innvendig har kjøkken og innvendige overflater en normal "hytte" standard fra byggeår. Det er ikke innlagt vann/avløp og heller ikke bad i boligen.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Det er ikke innlagt vann/avløp i boligen. Elektrisk anlegg med skrusikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
Jeg har ikke mottatt en liste/oversikt over vesentlig vedlikehold/oppgradering, men det bærer heller ikke preg av vesentlig forhold siden bygget ble oppført.

HØYDEPUNKTER:
- Solvendt beliggenhet på Kvamskogen
- Flott utsikt mot Movåtsvatnet
- Gode tur- og fritidsmuligheter
- Kort vei til skiløyper og skitrekk
- Ca. 1 time kjøring fra Bergen
- Fritidsbolig med BRA-i på 69 m²
- Tre soverom og stue/kjøkken
- Entré/gang og to boder
- Mønt himling, god takhøyde i stue/kjøkken
- Uteområde/terrasse ved hytten
- Naturtomt på ca. 1763 m²
- Oppvarming med ildsted og strøm
- Vann og avløpsledninger er etablert i område

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 69 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 69 m² |
| Totalpris | 1 600 000 |

## Arealer

Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 1 750 000 |

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

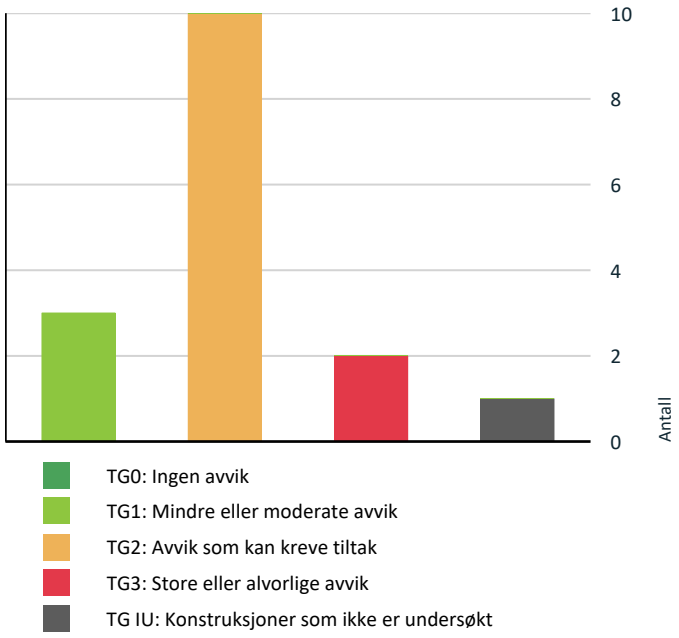
Selve rominndelingen stemmer med de byggemeldte tegningene, men boligen er større og/eller har endret form. Viser til tegninger for ytterligere opplysninger.

Slike tiltak er normalt søknadspliktige, men endringene er, så langt det er kjent, ikke byggemeldt, omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er kommunen som avgjør om tiltaket er søknadspliktig og hvilke krav som gjelder i det enkelte tilfellet. På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare hvilke tiltak som eventuelt kreves for å få dagens bruk formelt godkjent. For mer informasjon vises det til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sine nettsider om bruksendring.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

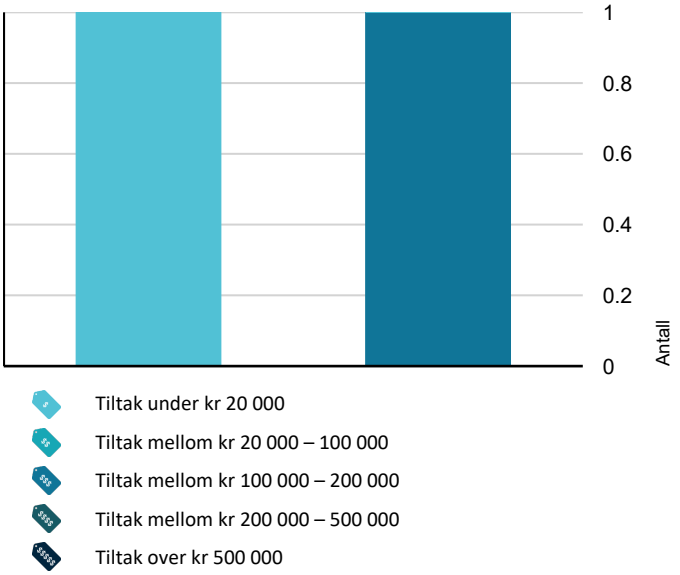
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:

Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Deler av krypkjeller var ikke mulig å kontrollere på befaringen på grunn av adkomst/tilgjengelighet på befaringsdagen.

Tvangssalg:
En gjør oppmerksom på at dette er et tvangssalg med svært begrenset informasjon og opplysninger fra eier om eiendommen og boligen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Vinduer og ytterdører** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** 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 > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

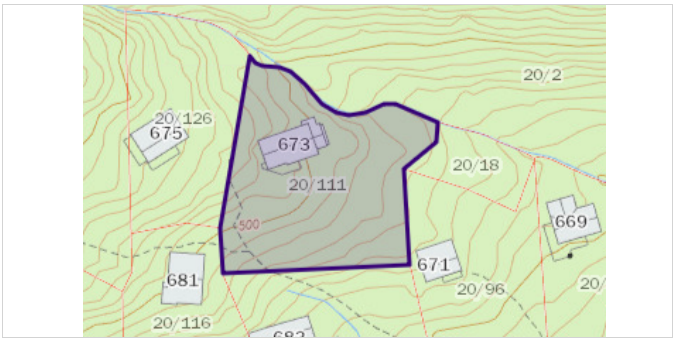
**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG




**Byggeår**
1978

**Kommentar**
Ifølge oppgitte opplysninger ble grunnarbeidet påbegynt i 1974/75 og ferdigstilt i 1978

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Yttertak er tekket med papp/pvc-duk elr. tilsvarende.

Levetid:
Normal levetid for papp/pvc-duk elr. Tilsvarende er 15 til 35 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas elr. liknende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekking bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe). Det mangler murpuss på leca og det anbefales å montere heldekkende beslag rundt pipe, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser deler av taktekkingen inkludert pipe over tak.mangelfull vedlikehold

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje.
Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå.
Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering".
Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert frostsprengte nedløpsrør som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.




Bilde viser nedløpsrør som er frostsprengt.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Det mangler søyle for understøttelse av drager over takutstikk ved terrassedør. Dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for setninger/skjevheter over tid. På bakgrunn av dette bør det etableres tilfredsstillende understøttelse.

Det er observert mangelfull fagmessig utførelse eller gjenstående arbeider. Dette gjelder blant annet hjørnebord. Tiltak og utbedringer bør påregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser ufagmessig utførelse/gjenstående arbeid.



Bilde viser hvor det mangler en søyle ved takutstikk ved terrassedøren.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon utover visuell vurdering fra underliggende etasje. Det knyttes derfor usikkerhet til utførelse og tilstand, og tilstandsgrad er ikke fastsatt.

## TG 3 Vinduer og ytterdører

**Beskrivelse**

Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Det mangler beslag under døren og utvendig listverk rundt terrassedøren, dette bør monteres for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen. Uten beslag/listverk er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

TG3: Det er fukt- og råteskader i flere vinduer, som medfører behov for utskifting. Det bør også etter hvert påregnes ytterligere utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på eldre vindu med behov for vedlikehold/utskifting.



Bilde viser gjenstående arbeid med listverk/avslutninger rundt terrassedør.

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

**Beskrivelse**

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
• Det mangler rekkverk (det er krav til det når det er over 50 cm til underliggende terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Det er påvist stedvis råteskader i trevirke, lokal utskifting bør foretas.

Det er observert skjevheter, nedbøyninger og sig i konstruksjonen. Det er enkel fundamentering, noe som kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for videre sig og setninger over tid. Utbedring anbefales.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Eventuelle forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger omfattes ikke av forskriften, og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det anbefales likevel å jevnlig følge med på tilstanden. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Av hensyn til sikkerheten bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater har en normal "hytte" standard fra byggeår.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er en del gjenstående arbeider / ufagmessig utførelse, spesielt i yttergang. Dette bør ferdigstilles eller utbedres ut fra eget behov og krav.

Det er fuktmerker/misfaring i/på flere overflater. Det er ikke målt fukt på befaringsdagen, noe som tyder på at dette er fra en tidligere lekkasje. Eventuell utskifting bør vurderes ut eget behov og krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser eksempel på gjenstående arbeider.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, særlig i eldre boliger. Forholdet skyldes ofte bevegelse i konstruksjonen som følge av innfesting av undergulv, og eventuell utbedring må vurderes ut fra egne forventninger og behov. Man har vanligvis høyere forventninger i et nyere bygg kontra i en eldre bolig.

Det er stedvis svikt og ujevnheter i gulvene, spesielt i den ene boden ved stue/kjøkken. Ytterliggere undersøkelser anbefales for å kartlegge tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere eventuelle skjevheter i gulvet. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe med ildsted i stue/kjøkken.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. En pipe av murstein kan ha en forventet levetid på ca. 50–100 år, mens en stålpipe har ofte bare en levetid på ca. 20–30 år. - Over halvparten av forventet levetid vurderes derfor å være passert, og rehabilitering bør derfor påregnes etter hvert. Dette utføres ofte ved rehabilitering/påforing av pipeløpet med stålrør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Boligen er oppført på ringmur og søyler, og det er delvis tett/kledd igjen rundt/under hytta.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Merk:
Det er begrenset adkomst/tilgang på grunn av innbo/løsøre og/eller takhøyde. Det anbefales ytterligere undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader eller andre avvik i forbindelse med krypkjelleren, fundament og etasjeskille. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden, og undersøk dette nærmere.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Etter NS 3600 regnes krypkjeller som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen ligger nær grunnen og kan være utsatt for fukt, kondens og redusert ventilasjon. På bakgrunn av denne risikoen skal det settes tilstandsgrad 2 (TG2) på bygningsdelen. Dette gjøres for å synliggjøre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.

Det er observert søyler i trevirke i direkte kontakt med grunn, hvor det kan være eller allerede er fuktopptak. Dette medfører økt risiko for redusert levetid og utvikling av råte over tid. Anbefalte tiltak er å montere søylesko eller etablere egnet fuktsperre for å bryte fukttransporten, samt skifte ut eventuelle søyler med råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og påstøp være et bra tiltak.


Oversiktsbilde som viser deler av krypkjelleren. Det var svært begrenset adkomst for å kontrollere krypkjelleren.


Oversiktsbilde som viser deler av krypkjelleren. Det var svært begrenset adkomst for å kontrollere krypkjelleren.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**
Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr eller andre relevante forhold.

Tvangssalg:
Det gjøres oppmerksom på at dette oppdraget er utført på vegne av et tvangssalg. Oppdragsgiver eller tilstedeværende har derfor ikke nødvendigvis detaljert kjennskap med den risikoen det medfører. Det kan derfor være opplysninger som det ikke er spesifikt opplyst om.

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter. Benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kombiskap (kjøl/frys), og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatte områder på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**
Naturlig avtrekk via vindu/ventil i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

TG3: Det er ikke etablert ventilator over stekesonen (platetopp/komfyr), noe som medfører mangelfullt avtrekk av fukt, matos og lukt fra kjøkkenet. Forholdet kan over tid føre til økt fuktbelastning og tilsmussing av overflater, samt risiko for fukt- og luktproblemer i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere egnet ventilator med avtrekk til det fri, alternativt ventilator med omluft og kullfilter.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Bilde viser område over komfyr, hvor det ikke er etablert avtrekk utover ventil med naturlig ventilasjon i ytterveggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vann og avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er ikke innlagt vann eller avløp i boligen, men det er fremlagt vann og avløpsledning til tomten. Det er derfor mulig å koble seg til det kommunale ledningsnettet om ønskelig. Det må påregnes tilknytningsavgift.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

### Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Det er montert kaggedo i den ene boden. Det er ikke mottatt opplysninger om tilstand eller funksjon, og installasjonen er ikke nærmere vurdert i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

### 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**

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

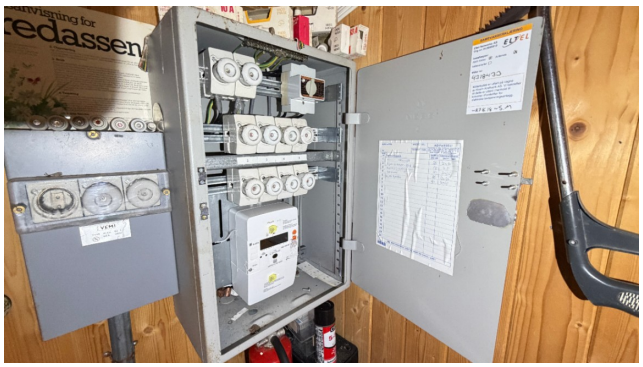
Samsvarserklæring:
Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

**Generell kommentar**

Følgende vesentlige forhold ble registrert:
• Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
• Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

## TG 2 Drenering

**Beskrivelse**

Boligen har ringmur/søyler med krypkjeller. Jeg vet ikke om og evt. hvilken type drenering det er rundt boligen.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i krypkjeller. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/ fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med ringmur og på søyler.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er observert søyler i trevirke i direkte kontakt med grunn, hvor det kan være eller allerede er fuktopptak. Dette medfører økt risiko for redusert levetid og utvikling av råte over tid. Anbefalte tiltak er å montere søylesko eller etablere egnet fuktsperre for å bryte fukttransporten, samt skifte ut eventuelle søyler med råteskader.

Bygningen har enkel fundamentering, slik det var vanlig for eldre fritidsboliger. Dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for skjevheter og setningsskader over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

## Andre forhold

**Beskrivelse**

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Soverommene er forholdsvis små og mindre enn anbefalt størrelse.

Det ble ikke registrert brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen. Dersom dette mangler, bør det anskaffes slik at nødvendig slokkeutstyr er tilgjengelig ved et eventuelt branntilløp.

Det mangler brannvarsler i boligen (krav om minst én brannvarsler per etasje). Manglende brannvarsling medfører økt risiko for sen oppdagelse av brann og redusert sikkerhet for beboerne.

**Konsekvens/tiltak**

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

# Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

*Fritidsbolig:* Entré, Bod, Soverom, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 750 000

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** | **1 600 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **1 600 000** |

**Markedsvurdering**

Vurderingen er basert på befaring, lokalkunnskap, markedsforhold og eventuelle sammenlignbare salg, herunder statistikk fra eiendomsverdi.no. Markedsverdien bygger på takstmannens kvalifiserte skjønn og kan ikke fastsettes utelukkende ut fra kvadratmeterpris eller matematiske beregninger. Reell salgsverdi vil kunne avvike avhengig av tilbud og etterspørsel på salgstidspunktet, og slike avvik vil normalt kunne utgjøre ± 5–10 %.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kvamskogen 713 ,5600 NORHEIMSUND<br>39 m² 1928 1 sov | 02-11-2025 | 1 990 000 | **1 925 000** | | 1 925 000 | **49 359** |
| 2 | Kvamskogen 671 ,5600 NORHEIMSUND<br>0 m² 1960 2 sov | 11-09-2022 | 1 700 000 | **1 650 000** | | 1 650 000 | **43 421** |
| 3 | Kvamskogen 691 ,5600 NORHEIMSUND<br>56 m² 1965 3 sov | 22-09-2019 | 1 350 000 | **1 810 000** | | 1 810 000 | **32 321** |
| 4 | Kvamskogen 689 ,5600 NORHEIMSUND<br>60 m² 1964 3 sov | 30-11-2021 | 1 690 000 | **1 690 000** | | 1 690 000 | **28 167** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 700 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 350 000 |
| **Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** | Kr. | | **1 350 000** |

**Kommentar**
Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til tomt, bebyggelse, utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **1 350 000** |

## 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. | 400 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **400 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **1 750 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

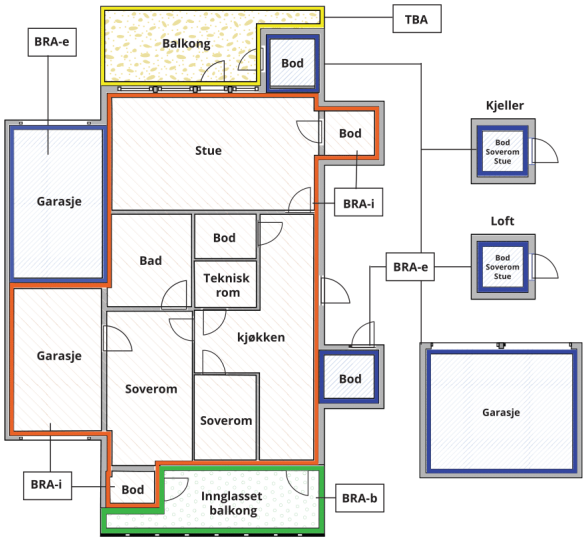
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 69 | | | 69 | |
| **SUM** | **69** | | | | |
| **SUM BRA** | **69** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré/gang, 2 boder, 3 soverom, stue/kjøkken | | |

**Kommentar**

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- 1. Etasje: Det er mønt himling i store deler av boligen. Takhøyde i stue/kjøkken er ca 2,77 meter.

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er delvis åpen krypkjeller uten måleverdig areal.
- Det er nivåforskjell mellom gulvene mellom entré/gang og stue/kjøkken og øvrig del av boligen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Selve rominndelingen stemmer med de byggemeldte tegningene, men boligen er større og/eller har endret form. Viser til tegninger for ytterligere opplysninger.

Slike tiltak er normalt søknadspliktige, men endringene er, så langt det er kjent, ikke byggemeldt, omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er kommunen som avgjør om tiltaket er søknadspliktig og hvilke krav som gjelder i det enkelte tilfellet. På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare hvilke tiltak som eventuelt kreves for å få dagens bruk formelt godkjent. For mer informasjon vises det til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sine nettsider om bruksendring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.5.2026 | David Haltvik | Takstingeniør |
| | Bente Valland Bovin | Representant fra Ryger Advokatfirma AS |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4622 KVAM | 20 | 111 | 0 | 0 | 1763.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Kvamskogen 673

**Hjemmelshaver**

Nylund Reidun, Barth Tordis Heggøy

## Eiendomsopplysninger

### Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

### Tinglyste retter/øvrige forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

### Øvrige forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret | | Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m. | Innhentet | | Nei |
| Eier/oppdragsgiver | | Opplysninger om eiendommen og boligen | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten | Eksisterer Ikke | | Nei |
| Befaringsskjema | | Internt dokument utfylt av eier/ oppdragsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra | Eksisterer Ikke | | Nei |
| Byggemeldte tegninger | | Se også kommentar under lovlighet | Fremvist | | Nei |
| Tidligere takst/salgsdokument | | Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene | Ikke vist | | Nei |
| Faktura / dokumentasjon på utført arbeid | | Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres | Ikke vist | | Nei |
| Samsvarserklæring | | Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten | Ikke vist | | Nei |
| El-tilsyn | | El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år | Ikke vist | | Nei |
| Brann/feie-tilsyn | | Gjennomføres normalt hvert fjerde år | Ikke vist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.05.2026 | |

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 dampsperren 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 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/FI1957

## 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