

Tilstandsrapport



Enebolig



Haga 53, 5414 STORD



STORD kommune



gnr. 24, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 14205-1739

Referansenummer: XU2645

Autorisert foretak: Stord Boligtaksering AS

Vår ref:



STORD
BOLIGTAKSERING

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.

Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og brei erfaring innan byggjebransjen.

Som medlem av Norges Takseringsforbund (NT) er ein underlagt strenge krav til kvalitet gjennom dei retningslinjene NTF stiller til bakgrunn, takseringsutdanning og etterutdanning.

Stord Boligtaksering AS er ein seriøs aktør som leverer avtalt produkt til avtalt tid. Firmaet har kontorlokal i Kunnskapshuset i Sæ på Stord, men betjener Sunnhordland og omegn.

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm). Utdannet som energirådgiver gjennom Fagskolen Vestland.



Rapportansvarlig

Øystein Mæland

Øystein Mæland

Uavhengig Takstingeniør

om@stordboligtaksering.no

920 51 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig er oppført i 1995 og har kjeller med godkjent leilighet, hovedetasje og loft. Bolig har en normal standard ut ifra byggeår. Bolig fremstår med normalt vedlikehold jf. rapport.

Moderniseringer og vedlikehold på bolig er godt dokumentert med faktura. Eier har vist enkelte bilder av oppføring av bolig.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i betong. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmen i tre med 2-lags glass. Ytterdører er i tre med isolerglass. Utvendig er det liggende bordkledning, betongstein på tak og takrenner og nedløp i plast. Det er tilkomst til terrasse/balkong fra hovedplan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Parkett/laminat, beleg, fliser, betong.
Vegger: Panel, malte plater og strier/tapet.
Tak: Panel og himlingsplater.

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Det er lukket trapp i tre til loft.
- Det er åpen trapp til kjeller.
- Det er profilerte dører på loft med dempestift fra 2015.
- Dører er fra byggeår foruten dører på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - Loft

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater med spotter i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

Modernisert i 2015.

Dokumentasjon: Faktura.

Bad - 1.etasje

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med toalett, baderomsinnredning med vask og toalett.

Bad fra byggeår.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom - Hovedetasje

Vaskerom har gulvfliser med varmekabler, panel på vegger og himlingsplater i tak. Vaskerom er innredet med 2 stk utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er et sluk i gulv og egen ytterdør til rom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad - Kjeller

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjhjørne, vask og toalett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom - Leilighet

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er satt inn nytt dusjkabinett og baderomsinnredning i 2019.

Bad fra byggeår

Dokumentasjon: Ordrebekreftelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkkenet har en enkel innredning med med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og platetopp. Det er avtrekksvifte i vegg som kan benyttes. Det er ikke avtrekksvifte over platetopp.

Kjøkkenet (Norema) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er stoppekran i kjellergang.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon i bolig med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er naturlig ventilering i leilighet.
- Det er 2 vannkraner på utvendig husvegg.
- Varmtvannstanken er på 198 liter (bolig) og på 116 liter (leilighet).
- Det er sluk i gulv.
- Det er montert sentralstøvsuger i bolig. Støvsuger er ikke funksjonstestet på befaring.
- Det er sikringsskap med sikringsskap.
- Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.
- Det er montert utvendig brannstige på husvegg fra loft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Det er byggegrunn av løsmasser.
- Drenering fra byggeår. Det er ikke opplyst om utbedringer av drenering.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Det er lett skrående terreng på tomt. Det er gruset rundt grunnmur med stedvis brostein.
- Eier har opplyst at det er utvendig stoppekran mot sør.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.01.1996.

Det foreligger tegninger hos kommune fra 1996 og 1994.

Det er mindre endringer på plantegning for loft. Et soverom er noe større en vist på tegning. Ut over dette stemmer tegninger med faktiske forhold.

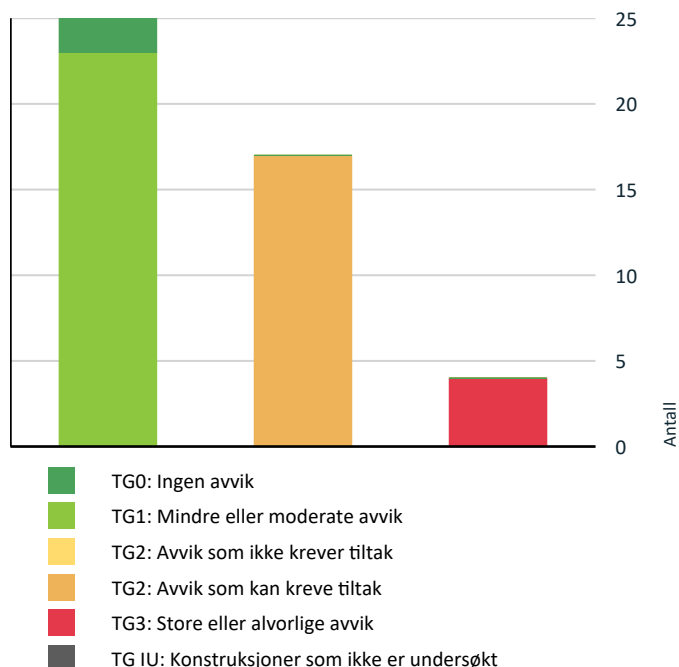
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Har ikke mottatt dokumentasjon fra kommune i skrivende stund.

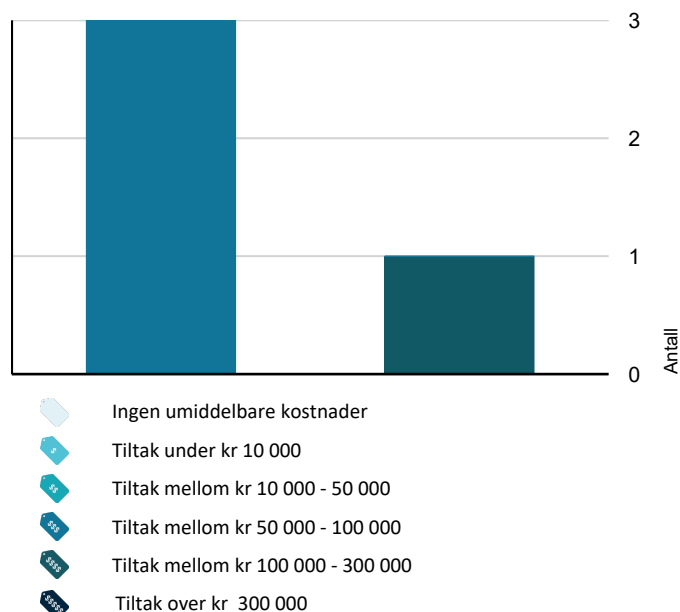
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det var en del oppbevaring på kneloft med redusert sikt. Det er delvis lagt dekke på kaldt loft med begrenset tilkomst enkelte steder. Redusert tilkomst og sikt øker risiko for skjulte feil og mangler. Kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Varmekabler og sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet på besøksdag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1. etasje > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad - Kjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - Leilighet > Bad/vaskerom - Leilighet > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - Kjeller > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1995

Standard
Boligen har en normal standard ut ifra byggeår.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Satt opp forstøttningsmur flere plasser på tomt. Mur på bakside er på søkt til kommune. Det ble lagt knottplast på mur på bakside og ellers drenert bak murer.
	Modernisering	Opparbeidet uteområde på tomt.
2004	Modernisering	Lagt fliser i gang. Ca. 2004
2005	Modernisering	Innredet til trimrom med nytt gulv og malte veggoverflater.
2006	Modernisering	Vegger i stue er modernisert med maling og tapet. Antatt årstall.
2006	Modernisering	Kjøkken. Ny benkeplate, 2 nye skap og fliser på gulv.
2015	Modernisering	Loft: Renovert med ny vindu, nye vegger overflate og gulv. Nytt bad. Ny garderobe. Arbeid sto ferdig i 2015 og påbegynt i 2014.
2015	Modernisering	Byttet kolbe i varmtvannsbereder.
2017	Modernisering	Takfornyng utført av Sunnhordland takfornyng. Vasket takstein og smurte flere lag med nano.
2019	Modernisering	Malt kledning utvendig med 2 strøk. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Byttet terrassedør i 1. etasje.
2019	Modernisering	Det er satt inn nytt dusjkabinett og baderomsinnredning.
2019	Modernisering	Montert nytt kjøkken (Aubo) i leilighet.
2019	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken - leilighet.
2025	Modernisering	Rørlegger har byttet blandebatteri i dusjkabinett i leilighet.
2025	Modernisering	Det er rensket og fuget på nytt mellom brostein i tun.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Eier har opplyst at det ble utført takfornyning i 2017. Takstein ble rengjort og satt inn med impregnerende stoff. Arbeid er utført av firma og dokumentert. Arbeid kom med en 10 års garanti.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast.
Det er montert feietrinn på tak til pipe.
Det er montert beslag rundt pipe.

Vurdering av avvik:

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

Beslag rundt pipe kan kreve vedlikehold for å unngå fukt. Beslag er inspisert fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt å montere heldekkende pipehatt for å redusere fare for lekkasje rundt pipe.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier har opplyst at kledningsbord ble sist malt i 2019/2020 med to strøk Drygolin.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere. Det er tilkomst til loft via luke på loft samt kneloft. Det er stedvis gangbart gulv på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det var stedvis pappkubbing som var deformert over luftkasse som redusere naturlig luftting som skal være i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke synlige tegn til avvik som følge av stedvis manglende lufting. Takkonstruksjon bør inspiseres regelmessig.



Bilde vis pappkubbing som er deformert med redusert luftespalte.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er byttet vindu på loft i 2014. Vindu er i tre med 2- lags glass og aluminiumsbeslag utvendig.

Fleste vindu har godt takoverbygg som er med å redusere fuktpåkjenning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid.

Vindu på loft er byttet i 2014 og fremstår i god stand. Vindu i 1.etasje er fra byggeår og har en normal standard.

Vindu i kjeller og leilighet har tegn til kondensering med enkelte vindu var vanskelig å åpne i alle posisjoner. Spesielt vindu i leilighet bar preg av manglende ventilering med svertesopp i karm. Vindu fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vindu fra byggeår har større varmetap en dagens vindu.

Enkelte vindu i kjeller krever vedlikehold og justering. Bedring av ventilering, spesielt i leilighet vil være bra for vindu.

Tilstandsrapport

! TG 1 Takvindu

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er et takvindu fra byggeår og et på bad som er i vedlikeholdsfritt material fra 2014. Vindu fra byggeår har passert forventet levetid men fremstår i normal stand og er regelmessig vedlikeholdt med maling i karm. Takvindu i gang kan nok kondensere i glass.

! TG 2 Dører

Hovedinngangsdør i tre med isolerglass.
Ytterdør til vaskerom i tre med isolerglass.
Ytterdør til bod i tre med isolerglass.
Terrassedør (2019) i tre med isolerglass og aluminiumsbeslag utvendig.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Ytterdør til kjeller i tre med isolerglass.
Ytterdør til leilighet i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til leilighet har tegn til kondensering i vindu og avflassing av maling. Det er skade på innvendig dørblad etter husdyr.

Dører har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold av dør til leilighet. Bedring av ventilering i leiligheten vil være bra for dør. Dører fra byggeår har større varmetap en dagens dører.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse og balkong i forbindelse med 1.etasje. Konstruksjon, terrassedekke og rekkverk er i tre.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er ca. 91 cm som var innenfor datidens byggekrav. Dagens krav er min. 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Parkett/laminat, belegg, fliser, betong.

Vegger: Panel, malte plater og strier/tapet.

Tak: Panel og himlingsplater.

Det er ulik gulvvarme i bolig. Det er områder med flexwatt i tak/gulv i stue, kjøkken, loftstue, entre/gang. Det er ellers varmekabler på våtrom i leilighet og deler av kjeller.

Det er takspotter i enkelte himlinger.

Eier har opplyst at overflater i oppholdsrom er modernisert i flere etapper siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker i fliser i entre til leilighet.

Skader i takplater på loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med sprekker fungerer med avvik.

Fleste overflater i bolig fremstår med normalt slitasje.

Elektriker har ikke funnet avvik i monteringen av flexwatt over himling på loftstue.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i sover i leilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%. Det ble målt ca. 21% med målinger i gulvlist i samme rom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

I ettertid av befaring er det gjort forbedrende tiltak av ventilering i leilighet. Det er satt inn avfukter og fjernet svertesopp i enkelte vindu. Vindu er skrapet, pusset og malt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er viktig å benytte seg av ventilering i vindu for å oppnå ønsket luftkvalitet.



! TG 1 Innvendige trapper

Det er lukket trapp i tre til loft.
Det er åpen trapp til kjeller.

! TG 1 Innvendige dører

Det er profilerte dører på loft med dempest fra 2015.
Øvrige dører er fra byggeår.

VÅTROM

LOFT > BAD - LOFT

Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater med spotter i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

Modernisert i 2015.
Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater med spotter.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftsspalte under dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LOFT > BAD - LOFT

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

! TG 3 Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med toalett, baderomsinnredning med vask og toalett.

Bad fra byggeår.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun lokalt fall i sluk. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Det er skade på baderomsplater i dusjsone.

Bad er 30 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil ikke vann renne til sluk.

Bad er i bruk i dag. ut ifra alder og manglende fall så er det nødvendig med utbedring av sluk, tettesjikt og fallforhold for å redusere fare for lekkasje i bolig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8% Det ble tatt indikasjonsmålinger i dusjsone på baderomsplater uten tegn til fukt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom har gulvfliser med varmekabler, panel på vegger og himlingsplater i tak. Vaskerom er innredet med 2 stk utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er et sluk i gulv og egen ytterdør til rom.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende fall på gulv til sluk. Det er ikke vannavstøtende i våtsone rundt utslagsvasker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom er 30 år gammelt. Vaskerom er i bruk i dag. Ut ifra alder så er det nødvendig med oppgradering av tettesjikt og sluk for å redusere fare for lekkasje. Fall møter nesten dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

KJELLER > BAD - KJELLER

! TG 3 Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjhjørne, vask og toalett.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er terskel inn til dusjsone. Det var antydning til svertesopp i dusjsone.

Det var tilfredsstillende tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil ikke vann renne til sluk.

Bad er 30 år gammelt og i bruk i dag. Det er tilstrekkelig fall på gulv om en ser vekk i fra terskel som hindrer vann å renne inn. Ut ifra alder så er det nødvendig med modernisering av sluk og tettesjikt for å redusere fare for lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD - KJELLER

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det ble tatt indikasjonsmålinger på baderomsplater i dusjsone uten tegn til fukt.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - LEILIGHET

! TG 3 Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er satt inn nytt dusjkabinett og baderomsinnredning i 2019.

Bad fra byggeår
Dokumentasjon: Faktura.

Vurdering av avvik:

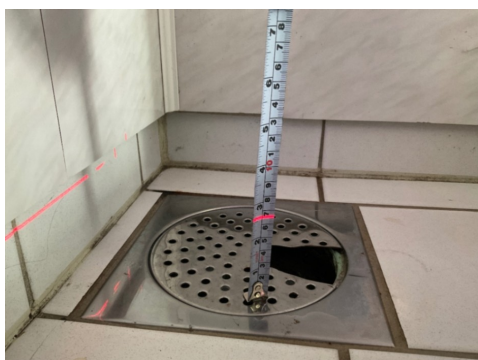
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sluk har en plassering som ikke er anbefalt. Det er sverteopp i fuger. Det er manglende avtrekk fra bad.

Konsekvens/tiltak

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

Bad er i bruk i dag. Bad er ca. 30 år gammelt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - LEILIGHET

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

Årstall: 2025 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en sprekk i vaskekum uten at det renner vann gjennom sprekk i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppvaskkum fungerer med avvik.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - KJELLER

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en enkel innredning med med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og platetopp.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det var mindre skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - KJELLER

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekksvifte i vegg som kan benyttes. Det er ikke avtrekksvifte over platetopp. Det bør vurderes avtrekksvifte over platetopp.

KJELLER - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet (Norema) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

KJELLER - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er stoppekran i kjellergang. Stoppekran fungerte på besøksdag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon i bolig med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er naturlig ventilerings i leilighet.

På befaringsdag var det i leilighet tegn til lite aktivt bruk av ventiler i vindu. Ventiler må benyttes.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er 2 vannkraner på utvendig husvegg. Kran ble ikke testet på besøksdag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter (bolig) og på 116 liter (leilighet). Det er sluk i gulv.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Krav til eget punkt er kommet etter bolig ble bygget. Tilkobling er iht. datidens regler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 1 Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger i bolig. Støvsuger er ikke funksjonstestet på befaring.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er sikringsskap med sikringsskap plassert i hoivedetasje og leilighet. Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
Gang: 4 x 13A, 16 x 16A og 1 x 20A.
Entre/leilighet: 1 x 15A, 6 x 16A og 1 x 20A.

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.
2019
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?
Nei
Det er utført mindre arbeid på bolig.
Det er satt opp stikkontakt utvendig på terrasse.
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?
Ja Utført DLE tilsyn i 2022 av Fagne. Avvik utbedret av Stomas AS.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfor 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 er anbefalt med utvidet tilsyn. Anlegg er fra byggeår og et er ikke utført utvidet tilsyn siden det var nytt. DLE tilsyn er mindre omfattende en et utvidet tilsyn.

Generell kommentar

Det er ikke synlige forhold som tilsier at anlegg har avvik.

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslukker i bolig. Det er på generelt grunnlag anbefalt med sjekk av brannslukkere og røykvarslere ved overtagelse.

Det er montert utvendig brannstige på husvegg fra loft.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.



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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er ikke opplyst om utbedringer av drenering.

Drenerende tiltak ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig knottplast mellom grunnmur og terreng med tettelist.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke funnet tegn på manglende drenering rundt bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er lett skrående terreng på tomt. Det er gruset rundt grunnmur med stedvis brostein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avløpsrør og vannledning av plast (PEL). Vann og avløp er offentlig. Eier har opplyst at det er utvendig stoppekran mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og oppbevaring

Byggeår

1995

Kommentar

Bygget i 1995/1996

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasje er oppført samtidig med bolig i 1995 og har garasje og bod på bakkeplan med hems for oppbevaring. Garasje er oppført med støpt plate mot grunn og ringmur i betong. Bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon er i tre. Utvendig er det liggende bordkledning med betongstein på tak. Takrenner og nedløp er i plast. Vindu er i tre med 2-lags glass. Det er tilkomstdør i tre. Det er elektrisk garasjeport i metall. Det er montert el-bil lader inne i garasje.

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

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Takfornyng utført av Sunnhordland takfornyng. Vasket takstein og smurte flere lag med nano.
2019	Modernisering	Byttet to vindu på hems og byttet kledning.
2021	Modernisering	Montert el-bil lader. Stomas AS
2022	Modernisering	Bygget boder på hems.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	78			78	
1. Etasje	101	6		107	39
Kjeller	56			56	
Kjeller - Leilighet	48			48	
SUM	283	6			39
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad - Loft		
1. Etasje	Entré, Gang, Stue, Soverom, Kjøkken, Trapperom, Bad - 1. etasje, Vaskerom	Bod med utvendig tilkomst	
Kjeller	Stue/kjøkken - Kjeller, Bod, Bod 2, Gang, Entré, Bad - Kjeller		
Kjeller - Leilighet	Entré, Bad/vaskerom - Leilighet, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Bod er vurdert som eksternt areal (BRA-e) siden det er utvendig tilkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.01.1996.

Det foreligger tegninger hos kommune fra 1996 og 1994.

Det er mindre endringer på plantegning for loft. Et soverom er noe større en vist på tegning. Ut over dette stemmer tegninger med faktiske forhold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		35		35	
Hems		20		20	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Garasje, Bod 2	
Hems		Bod	

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Har ikke mottatt dokumentasjon fra kommune i skrivende stund.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	266	23
Garasje	0	55

Kommentar

Enebolig Boder er vurdert som sekundært areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Øystein Mæland	Takstingeniør
	Kjell Harald Vikanes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	24	274		0	1089.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haga 53

Hjemmelshaver

Vikanes Kjell Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til med flott utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Det er privat vei med vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: Boligbebyggelse

Om tomten

Tomt på 1089 m² med brosteinsbelagt og asfaltert innkjørsel til garasje. Det er flott opparbeidet uteområde rundt bolig.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring og salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2025	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen og fått rapport til gjennomlesning.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.05.2025	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XU2645>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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