





Tilstandsrapport

 Enebolig med sokkelleilighet
 Wernersholmvegen 8, 5232 PARADIS
 BERGEN kommune
 # gnr. 41, bnr. 628

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 18858-1612

Referansenummer: RD2130

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1985, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1985, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2021.

I det siste er lekkasje ved vintehave blitt tettet. Det har vært en lekkasje i forbindelse med en. antenne på loft. Denne er blitt fjernet og lekkasje utbedret.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med sokkelleilighet

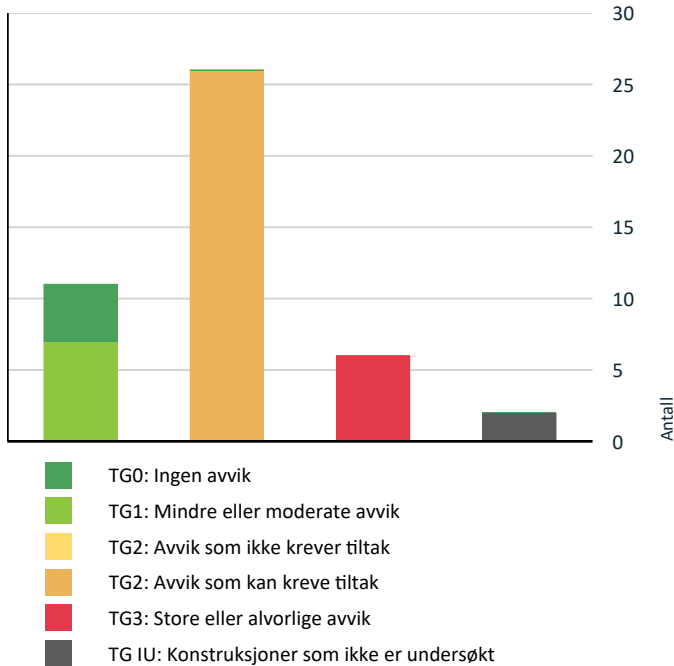
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Det er endret noen vegger og åpninger i boligen.

Det er ikke fremlagt tegninger med vinterhaven.

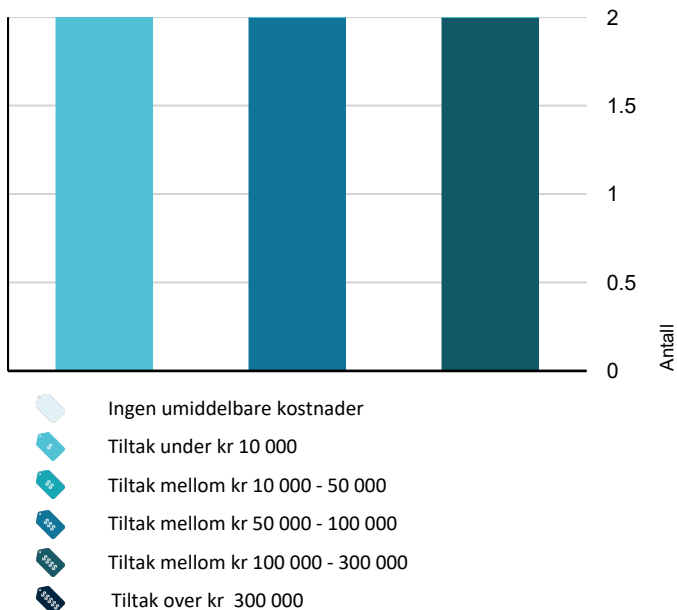
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruksvurdering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 20.08.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1985

Kommentar
I flg. EDR

Anvendelse

Bolig til eget bruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygget vinterhave
------	---------	----------------------

Takrenner og nedløp av metall til rør i bakke. .

Vindskier og regnbord av tre.

Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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 anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.



Nedløp til rør i bakke.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtak.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.

Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Mose på tak bør fjernest. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

Nedløp og beslag

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stående og liggende malt trekledning.

Stående rettkant 5" trekledning, liggende 5" enkelfalset trepanel.

Det er stedvis lite lufting i kledningen.

Ikke registrert musebånd.

Det er ukjent isolering av yttervegger.

Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



Stedvis lite lufting i kløedningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner er takstoler med sutaksbord.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Besiktet fra loft.

Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.
Isolert mot hoveddel.

Loftet har i hovedsak normal ventilering.

Ingen skadedyr eller tegn etter dette ble registrert på befaringensdagen.
Det er heller ikke blitt opplyst om dette fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe eldre fuktmerker på sperr og sutaksbord. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier med fuktindikator under befaringen.
Det er synlig spiker gjennom sutaksbordene.
Det er noen fuktmerker på gulvet på loft. Ingen unormale fuktverdier ble registrert med fuktindikator under befaringen.
Det mangler noe isolasjon over stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Eldre fuktmerker på gulv.



Eldre fuktmerker på sutaksbord.



Spiker i sutaksbord.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags og 3-lags glass i trekramer.
Laminert glass i aluminiumskarmer i vinterhave.
Noen blyfeltvinduer i boligen.
Registrert årstall i vinduer er 1984.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Noe merker og små sår i vinduer.

Noe oppsprekk i kramer utvendig.

Det mangler tetting rundt noen vinduer utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Lokal utbedring av avvik.

Tilstandsrapport



Noe kondensmerker i karmen.



Det mangler noe tetting rundt vinduer.

TG 2 Dører

Malt ytterdør til boligen. Glassfelt ved dør.
Malt ytterdør til utearealer fra biinngang.
Malt ytterdør med glassfelt til entrè. Registrert årstall er 1984.
Skyvedører av tre med 3-lags glassfelt fra stue til vinterhave. Registrert årstall er 1984.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe merker og hull. i skyvedører til vinterhave.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lokal utbedring av avvik.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje under vinterhave. Betongdekke. Betong vegger. Betongdekke mot vinterhave.

Leddport av tre med elektrisk portåpner. Vinduer med 2-lags glass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

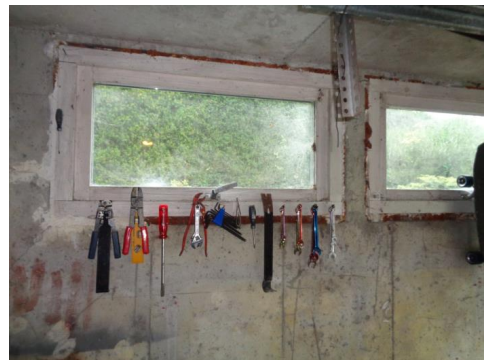
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer mangler tetting rundt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Mangler tetting rundt vinduer i garsjen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har himlingsplater, malte flater, malt strie og behandlet panel.

Innvendige vegger med malte flater, tapet, badromsplater, malte panelplater, fliser malt og umalt panel.

Gulv har laminat, parkett, belegg og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe bom på fliser i biinngang.
Knust flis i biinngang. Dårlige fuger også.
Noe sprekke i panel i himling i vinterhave.
Knust flis i bod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Oppsprekk i panel i vinterhave



Dårlige fuger på gulv i biinngang.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i stue 2. etasje opptil 80 mm.
Det er blitt opplyst ved kjøp av boligen at dette stammer fra byggeår.
Det er målt skjevheter opptil 30 mm i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisinnstus i stue. Murt rundt peis.
Peisovn i kjellerstue. Glassplate under ovn
Peisovn i vinterhave. Glassplate under ovn. .
Pusset og malt brannmur og pipe.
Feieluke i kjellerstue.
Elementpipe i boligen. En utvendig pipe ved vinterhave.
Inndekket pipe over tak.

Ny vedovn og peisovn i 2020 i flg tidligere egenerklæringsskjema.
Det er lagt nytt beslag rundt pipe over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Peisinnstus i stue.

Tilstandsrapport



Peisovn i vinterhave



Peisovn i kjellerstue.



Ikke ubrennbar plate under feieluke.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktmålinger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i luke i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Utlektet vegger med isolasjon og dampsperre.
Boligen står ikke under terreng.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med malte trinn. Repo i trappene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er ca 11mm.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmner. Noen dører med slette dørblader i trekarmner. Dørene er funksjonelle.

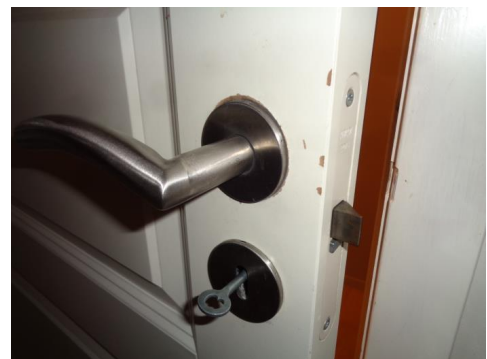
Vurdering av avvik:

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

Noe merker og små sår på dørblader og karmner.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Merker på innvendige dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobe plass i boligen. Skyvedørsgarderobe.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Alder på badet er ukjent. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet har dusjnise, toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Innvendige tak med Himlingsplater.
Innvendige vegger med fliser.
Fliser på gulv og vegger.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med Himlingsplater.
Innvendige vegger med fliser.

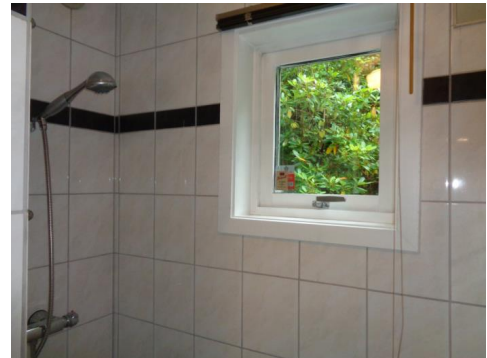
Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i dusjsone i tre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i trekarmer i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er lokalt fall i dusjsone mot sluk.
Det er tilnærmet fall gulv utenfor dusjsone.
Ved evt lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann renne til sluk grunnet falt gulv og oppkant til dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Store fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger.
Strakstiltak ikke nødvendig.

Tilstandsrapport



Store fuger i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier bad gulvet på badet.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

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

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Plastsluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnise, toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er laget luftespalte i yttervegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er lufting i øvre del av dør som tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt pga vaskerom ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.
TG3 er satt pga alder på vaskerom (før 1997)
Vaskerom er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Montert benk.
Sluk i gulv.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med himlingsplater.
Belegg med oppbrett på gulv.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.
Plastsluk på med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.
Det er synlig belegg som membran på gulvet.
Luftespalte i kanal. Normal trekk ved bruk av røykampul.
Det er ikke laget løsning for tilluft til vaskerom.
Løs tapet på plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løs tapet på vegger.



Plastluk på vaskerom.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.
TG3 er satt pga alder på badet (før 1997). Det er opplyst i tidligere egenerklæringsskjema om oppgraderinger siste gjort på badet i 1995. Montert baderomsplater i 2015 i flg tidligere salgsoppgave.
Badet er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusjhjørne med foldedører, toalett og servant.
Speil over servant.
Innvendige tak med malt strie.
Innvendige vegger med baderomsplater.
Belegg med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er tilnærmet Flat gulv utenfor dusjsone. Noe feil fall ved dør til badet.
Luftespalte i vegg. Noe dårlig trekk ved bruk av røykampil.
Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.
Noe løs belegg bak toalett.
Rust på skruer i sluk.
Plugget vannrør i baderomsplater i dusjsone. Ikke fuget rundt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plugget rør i dusjsone.



Sprekk i belegg.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

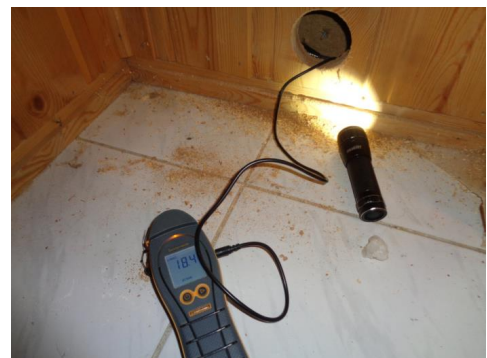
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er målt noe forhøyet fuktverdier mot badet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Noe forhøyet fuktverdier er målt mot badet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.
TG3 er satt pga alder på badet (før 1997). Det er opplyst i tidligere egenerklæringsskjema om oppgraderinger siste gjort på badet i 1995. Badet er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Innvendige tak med himlingsplater.
Badet inneholder dusjnise med glassdør, badekar, toalett, servant og søyleservant.

Langskap med speilfronter. Speil over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk under badekar.

Det er eldre støpejernsluk i dusj. Ikke kontrollert sluk under badekar.

Badet har vært i bruk på befaringdagen. Fukt på gulvet.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Luftespalte i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykampul.

Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Det er stedvis bom på fliser.

Riss på noen fliser.

Svertesopp i dusjsone.

Litt riss og dårlig fuger.

Lav terskel til badet.

Riss i flis over dør.

Sprekk i fuger ved terskel

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i flis.



Eldre sluk i dusjsone.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter. Skrog av finér. Plater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integreert oppvaskmaskin og kombiskap

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber.

Stoppekran på vaskerom.

Rørnlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



Stoppekran på vaskerom

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i gang.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

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.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Stakeluke i gang.

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avsug fra våtrom.
Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.
Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.



Varmepumpe i stue.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbøder på vaskerom. 190 liters tank. Eldre enn 20 år.
Trinnbryter til varmtvannsbøder på kjøkken.
Innkasset varmtvannsbøder i bod i 1. etasje. Ikke kontrollert. 100 liters tank i flg tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbøder på vaskerom.

! TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i entré. Automatsikringer og jordfeilbryter.

17 kurser:
1 X 20 amp.
3 X 16 amp.
1 X 15 amp.
11 X 10 amp.

Inntak for strøm i bod.

Det er noe eldre el-anlegg i boligen.

Det er opplyst at avvik i rapporten er blitt utbedret.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Samsvarserklæring datert 01.08.2022.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

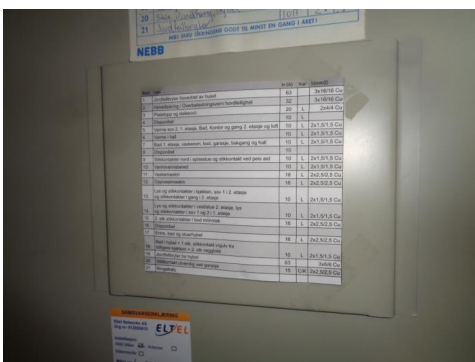
Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. Det er feil beskrivelse av kursene.

Det er noe eldre el-anlegg i boligen.



Kursbeskrivelsen.



Sikringsskap i entrè.

TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er pulverapparat og røykvarsler i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuksikring/grunnmursplast mot muren. Det står fjell med mye vanninnslag på tomten mot boligen. Det meste av boligen står over terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.
Grunnmur av betongkonstruksjoner.
Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe riss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt.

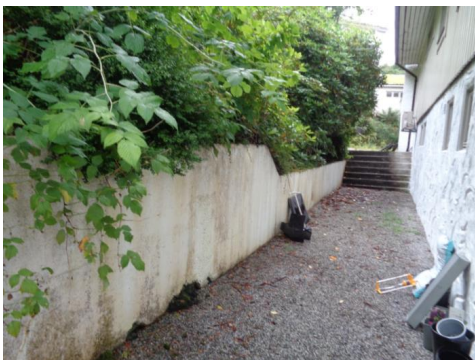
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

! TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør.
Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

! TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

! TG 2 Andre tomteforhold

Uteplass og inngangsparti med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Fliser ved inngangsparti.

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

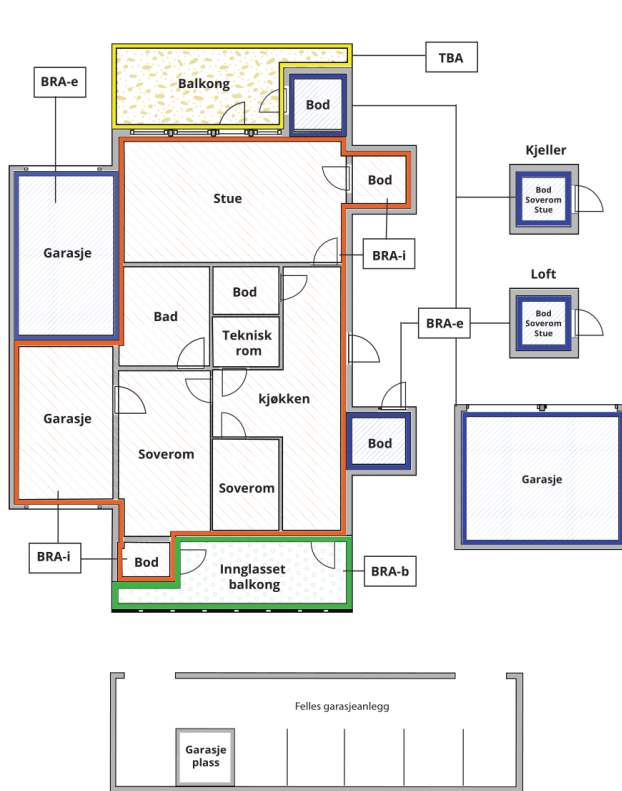
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	100	29		129	
2. etasje	107		33	140	
SUM	207	29	33		
SUM BRA	269				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	2 soverom , Trapperom/entrè , Bad , Vaskerom , Biinngang, 2 boder, Kjellerstue , Bad 2, Entré	Garasje	
2. etasje	Stue , Kjøkken , 2 soverom , Bad		Innglasset vinterhave

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Nedtrekkstige til loft i gang/stue. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Det er endret noen vegger og åpninger i boligen. Det er ikke fremlagt tegninger med vinterhaven.

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: Det er gjort noen utbedringsarbeider i boligen siste årene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i 2. etasje er mellom 2,28 og 2,36 meter.

Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,29 og 2,40 meter.

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 med sokkelleilighet	202	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Odin Herjan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	628		0	573.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wernersholmvegen 8

Hjemmelshaver

Marielle Ingebrigtsen Larsen og Odin Herjan.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Hop i Fana. Kort avstand til butikk, skoler, barnehager og buss. Nesttun sentrum med alle daglige service tilbud i området. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er deleier i privat kloakkledning, et avløpssameie. Det er 8 oppsittere i Wernersholmsvegen som er eiere av felles kloakksystem. Anlegget ble oppgradert i 2018 og tilknyttet det offentlige.

Regulering

For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger i salgsoppgave, eller planregisteret Bergen kommune.

Om tomten

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass. Asfaltert biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen, hekk, bed og busker. Inntrukket inngangsparti. Gruset gangarealer rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Boligen står som enebolig med sokkelleilighet, 2 boenheter. Det er idag åpent mellom utleiedel og hoveddel. Har vært utleid via AirBnB.

Bygning:

Bygningsnummer: 9427961

Husløpenummer:

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Statusår: 1985

Antall_etasjer: 2

Bruksareal: 235

Antall_boenheter: 2

Eiendomsflate:

Gårdsnummer: 41

Bruksnummer: 628

Festenummer: 0

Seksjonsnummer: 0

Beregnet areal: 573,1 kvm

Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig

Omtvistet: Nei

Tinglyst: Ja

Etablert: 20/8/1952

Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000

Saksnummer: 201418880

Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *

Vedtatt i kraft:19.06.2019.

KPA2018 Angitthensyn kulturmiljø: Paradis

KPA2018 Infrastruktursone: Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum

KPA 2018 Arealformål: Ytre fortettingssone

Kommunedelplan

Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

Plantype: 21 - Kommunedelplan

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 15 Jan. 2001

Lovreferanse: 4 - PBL 1985

Vedtaksdato: 15 Jan. 2001

Kunngjøringsdato:

Planid: 15700000

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området. Enebolig over to plan samt loft og garasje.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 300 160	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8736963			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Megler		Megler ga opplysninger via mail.	Gjennomgått		Nei
Tatt i bruk	10.04.1985	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.08.2023	Diverse utbedringer av anlegget.	Gjennomgått		Nei
El-kontroll utført av Futrue Energy	08.02.2022		Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	19.08.2021		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD2130>

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