

Tilstandsrapport

📍 Holtaåsen 20 H, 5239 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

gnr. 119, bnr. 987

Areal (BRA): Enebolig 196 m²



Befaringsdato: 23.11.2023

Rapportdato: 23.01.2024

Oppdragsnr.: 18858-1484

Referansenummer: JM9924

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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, forsikringsselskaper 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 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggssbygg 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

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1971, 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 1971, 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 2017. Det er ombygget og oppgradert boligen i 2014. Nye vinduer og yttertak. Badene, vaskerom og kjøkken fra 2014. Ny drenering og ekstra isolasjon. VVS og elektro er også oppgradert i 2014. Nytt avløpsrør og kum i 2020. Ny kledning i 2021 og 2023.

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](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje, egen tilkomst	0	50	0	50
Underetasje	25	0	0	25
1. etasje	121	0	0	121
Sum	146	50	0	
Sum BRA	196			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

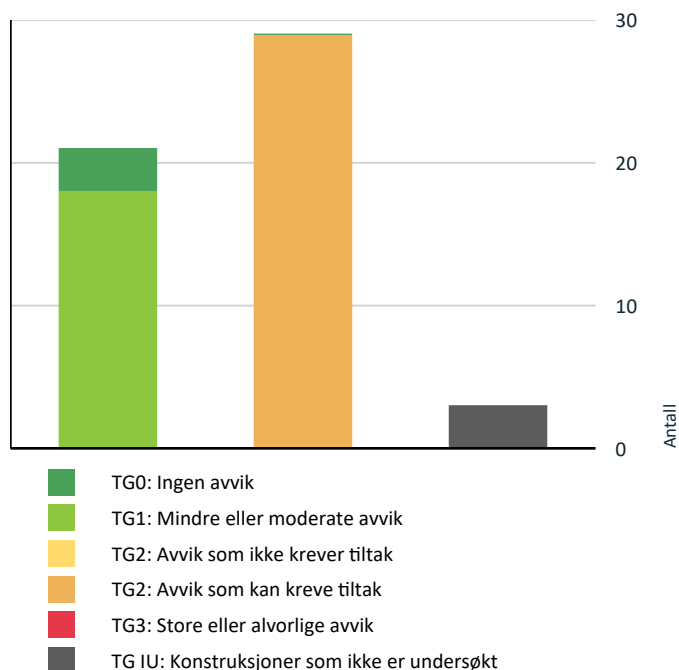
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger av ny planløsning av boligen men disse er ikke byggegodkjent. Det er gjort endring er planløsninger i boligen.

Det er fremlagt byggegodkjente tegninger av fasader fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 19 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Krypjkjeller

[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 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
I flg eier

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

År	Modernisering	Boligen er ombygget i 2014 i flg. eier.
2014	Modernisering	Boligen er ombygget i 2014 i flg. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall til drenerør.
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.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bulk i et nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting i kledningen. Det er ikke registrert musebånd i kledningen.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning står delvis for nære bakke.
Eier opplyser at det er lagt liggende trebjelker mellom mur og kledning.
Det er ukjent løsning i forhold til luftingen av kledningen med denne løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Kledningen står ned i gruset.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjoner er takstoler og tresperr med sutak av kryssfinér.
Tresperr med 6" X2" sperr.

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.
Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører lufte/kondens problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags pressglass i trekarmer.

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

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er små sår og merker i noen vinduer/karmer.

Slitasje på vindusposter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Lokal utbedring av avvik.



Slitasje på vindusposter.

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.

Altandør av tre med glassfelt fra stue til utearealer. Skiftet i 2012.

Malt ytterdør fra vaskerom til utearealer.

Dørene er funksjonelle.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er avvik:

Litt oppsprekk mellom karm og vegg.

Det er skader på dørkarm til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lokal utbedring av avvik.



Skader på karm til ytterdør.



Noe skjevheter i ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue på ca. 22,2 m². Dekke av tre.

Treplattung ved inngangsparti på ca. 7,3 m². Denne står på betongplattung med inngang varme i flg eier.

Treterasse ved utgang fra vaskerom på ca. 8,9 m².

TG 1 Andre utvendige forhold

Garasjen er innbygget i boligen. Oppført i betongkonstruksjoner.

Leddport med elektrisk portåpner.

Lagerplass under terrasse. Gruset dekke.

Tilstandsrapport



Garasjen er innbygd i boligen.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater og himlingsplater. Spotter i noen himlinger. Åpent i himling i kjellerrom.
Innvendige vegger med malte flater og fliser. Betongvegger i kjellerrom.
Gulv har parkett, belegg og fliser. Betongdekke i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe hull i vegger som er tettet. Sprekk i overganger flere steder.
Skade på vegg under trapp.
Noe slitasje på vegger og gulv.
Merker etter fukt på parkett ved altandør i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling av overflater.
Lokal utbedring av avvik.



Fuktmerker på gulv.



Skader på vegger.



Merker på gulv.

! TG 2 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.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter på ca 28 mm over stuegulvet.

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.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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

TG 2 Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted i boligen.
Teglpipes i boligen.
Pusset og malt pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekk i puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ompussing av pipe over tak.



Noe sprekk i pipen.

TG 2 Rom Under Terreng

Blindkjeller med tilkomst fra kjellerstue samt kjellerrom med tilkomst fra yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig fjell i blindkjeller. Slike konstruksjoner har risiko for at fukt kan trekke langs fjellet. Dette må hensyntas ved bruk av krypkjeller som bare er egnet til lagring av fuktbestandig ting.

Det er noe saltutslag i kjellerrom mot terreng. Eier mener dette er fra før dreneringen ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.



Saltutslag på vegger i kjellerrom.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag under vaskerom. Ikke tilgjengelig for befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Krypkjeller under vaskerom bør kontrolleres.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med eiketrinn. Rekkverk av tre og glass. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Det mangler håndløper på en side i trappen fra loft.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Det mangler håndlister på vegger i trapp.

Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen små sår og merker på noen dørblander og karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Det er noen små sår og merker på noen dørblander og karmer.



Det er noen små sår og merker på noen dørblander og karmer.

Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder dusjnise, vegghengt toalett og helstøpt dobbel servant.

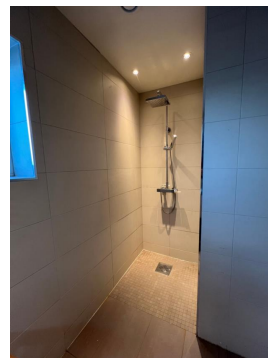
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv

Gulvvarme på badet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Baderomsinnredninger i bad 1.



Baderomsinnredninger i bad 1.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Sprekk i fuger mellom vegg og himling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Overflater må rengjøres.



Svertesopp i fuger.



Sprekk i fuger mellom vegg og himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet mot sluk. Litt motfall på fliser under servant.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Svertesopp i fuger.
Noe dårlige fuger.
Lav terskel til badet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må foretaes lokal utbedring



Lav terskel til badet.



Dårlige fuger i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på lagt membran på badet

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk med klemring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjnisje, vegghengt toalett og helstøpt dobbel servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte til anlegg i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul.
Flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot det andre badet. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.
Det er foretatt fuktmålinger i blindkjeller i områdene ved rørgjennomganger mot badet.

Det ble observert og målt fukt i plater mot bad 2 i blindkjeller.
Dette ble undersøkt av håndverker under befaringen. Avløp fra servant til bad 2 var løsnet og det var lekkasje fra dette.
Det er foretatt nye fuktmålinger i området 23. januar 2023. Ingen unormale fuktverdier ble registrert da.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i rør gjennomganger til bad1.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner. 23. januar 2024.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

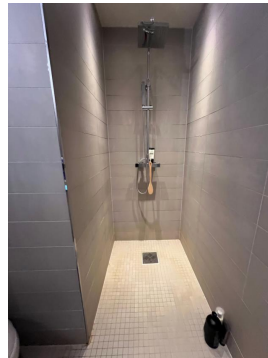
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har dusj, vegghengt toalett og servant.
Overskap med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Baderomsinnredninger i bad 2.



Baderomsinnredninger i bad 2.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



Stedvis dårlige fuger.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Svertesopp i fuger.
Stedvis noe dårlige fuger.
Stedvis bom på fliser

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Overflater må rengjøres.



Svertesopp i fuger.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mansjett og klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk på badet.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusj, vegghengt toalett og servant.
Overskap med slette fronter. Speil og lys over servant.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot det andre badet. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.
Det er foretatt fuktmålinger i blindkjeller i områdene ved rørgjennomganger mot badet.

Det ble observert og målt fukt i plater mot bad 2 i blindkjeller.
Dette ble undersøkt av håndverker under befaringen. Avløp fra servant til bad 2 var løsnet og det var lekkasje fra dette.
Det er foretatt nye fuktmålinger i området 23. januar 2023. Ingen unormale fuktverdier ble registrert da.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner. 23. januar 2024.

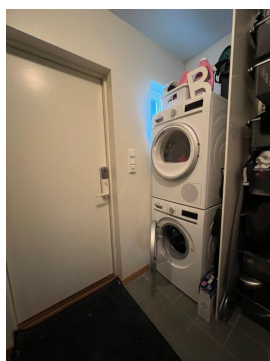
1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Malte flater på vegger.
Fliser på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvednige tak med malte flater.
innvendige vegger med malte flater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påført våtromsmaling på overflater. Noe slitasje på overflater.

Noe sprekk på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsmaling må påføres vegger og himlinger for å tilfredstille forskrift til våtrom.

Lokal utbedring av avvik.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet mot sluk,

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe små sår på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Lokal utbedring av avvik.



Noe små sår på fliser.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk vanskelig tilgjengelighet. Vegg til hylle delvis over sluk. Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på vaskerom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Noe dårlig tilgjengelighet til sluk.



Plastsluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull i konstruksjonene pga det ikke var fysisk mulig. Vann- og avløpsledninger ligger i ytterveggen. Kryp Kjeller under vaskerom ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter med demper. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Indusjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med spiseplatter.

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er litt merker etter vannsøl på gulv ved kjøleskap/oppvaskmaskin. Litt dårlig fuger bak vask.
Noe merker på fronter under vask.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Tiltak:



Noe slitasje på fronter.

Tilstandsrapport



Fuktmerker på gulvket ved kjøleskap.



Fuktmerker på gulvet ved oppvaskmaskin.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.

Rør i rør sentral i blindkjeller.

Røranlegget 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.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avrenning fra skap er ikke lagt til gulv som tåler vann eller har sluk. Det er rustmerker i skapet.

Det er ikke observert stoppekran i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages avrenning til gulv som tåler vann.

Det har vært fuktighet i skapet som er grunnen til rustmerker. Dette bør kontrolleres over tid.

Det bør gjøres mer undersøkelser angående stoppekran til boligen.



Rustmerker i skap til rør i rør system.



Rør i rør sentral i blindkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Det står et blindet avløp i garasjen. dette er tettet i flg. eier.

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.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Avløpsrør i garasjen.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg plassert på loft.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Balansert ventilasjonsanlegg på loft.

! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen fungerte ikke under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier skal gjøre tiltak på varmpumpen.

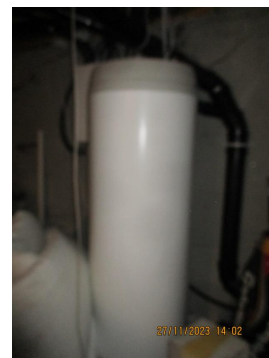


Varmepumpe i stue.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i blindkjeller. 287 liters tank fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder i blindkjeller.

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger i blindkjeller. Foma sentralstøvsuger.
Dataskap under sikringsskap.



Sentralstøvsuger i blindkjeller.

! TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Gulvvarme på badene, vaskerom, kjellerstue og entrè/trapperom.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i blindkjeller. Automatsikringer med jordfeilbryter.
Oververnsbryter på 50 amp
19 kurser:
1 X 32 amp. Billader
1 X 25 amp.
17 X 15 amp.

Tilstandsgrad satt pga feil i kursbeskrivelsen.

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 oppdatert? (årstall)
2014 i flg. eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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?
Nei

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. En 20 amp sikring står ikke oppført i beskrivelsen.



Sikringsskap i blindkjeller.

Tilstandsrapport



Kursbeskrivelsen.

! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen. Røykvarslere var tatt ned under befarigen. Eier skal skifte batteri og henge disse opp igjen.

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 røykvarslere?
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

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 fuktsikring/grunnmursplast mot muren. Eier opplyser at dreneringen er utbedret i 2014 med grunnmursplast og isopor mot grunnmur.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er noe saltutslag i kjellerrom mot terreng. Eier mener dette er fra før dreneringen ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 1 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.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer på eiendommen er av naturstein.



Forstøtningsmur av naturstein.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur. Gruset rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis terreng justeringer bør utføres.



Gruset rundt boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør. Avløp og kum ewr skiftet i 2020.

Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Vurdering av avvik:

- 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.

I flg. tidligere salgsprospekt ligger det en nedgravd oljetank på tomten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Blindkjeller						
Underetasje, egen tilkomst		50		50		
Underetasje	25			25		
1. etasje	121			121		
Loft						
SUM	146	50				
SUM BRA	196					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Blindkjeller			
Underetasje, egen tilkomst		Garasje , Trimrom, Kjellerrom	
Underetasje	Kjellerstue , Entré/trapperom, Bod		
1. etasje	Stue med kjøkkendel , 3 Soverom , Bad , Bad 2, Vaskerom , Gang , Bod		
Loft			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Nedtrekkstige i gang. Ikke lagt gulv. 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 som P-ROM eller S-ROM. 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: Det er fremlagt tegninger av ny planløsning av boligen men disse er ikke byggeskjematisk. Det er gjort endring i planløsninger i boligen.
Det er fremlagt byggeskjematisk tegninger av fasader fra byggeår.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet kledning fi 2021 og 2023. Avløpsrør er skiftet i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,36 og 2,40 meter.
Takhøyde i underetasje er mellom 1,96 og 2,14 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	156	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.11.2023	Kjell Erik Bjorheim	Takstingenør
	Mads Brandt-Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	987		0	734.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holtaåsen 20 H

Hjemmelshaver

Mads Brandt-Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sørås. Butikk, skole, barnehage, bybanen og bussforbindelser i området. Kort avstand til Lagunen handlesenter med alle daglige servicetilbud.

Utsikt mot Ulriken, Smøråsfjellet, Sotra og nærområdet.

Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien. Ikke fremlagt veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av 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 tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Arealformål PBL §12-5
Objekttype: Reguleringsplan formålområde
Reguleringsformål:
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Utnyttingstype: %-BRA=
Utnyttingtall: 50
Eierform: 3 - Annen eierform
Beskrivelse:
Feltnavn: BF-2
Avkjørselsbestemmelse:
Planid: 62540000
Areal: 734.915971.

Planområde:
Objekttype: Reguleringsplanområde
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 75, HOLTAÅSEN
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 10/19/2016, 2:00 a.m.
Lovreferanse: 6 - PBL 2008
Planid: 62540000
Forslagsstiller: 2 - privat
Kunngjøringsdato: 2/11/2017, 1:00 a.m.
Planregister: Mer informasjon
Saksnr: 201214995
Areal: 4116.4586965

Om tomten

Parkering i garasjen og på gruset biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen og terrasser. Gruset gangarealer rundt boligen. Treplattung ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Bygning:
Bygningsnummer: 139558448
Husløpenummer
Bygningstype: Enebolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Statusår: 1971
Antall_etasjer: 2
Bruksareal: 239
Antall_boenheter: 1.

Eiendomsflate:
Gårdsnummer: 119
Bruksnummer: 987
Festenummer: 0
Seksjonsnummer: 0
Beregnet areal: 734,3 kvm
Eiendommen har: Sikre grenser
Omtvistet: No
Tinglyst: Ja
Etablert: 22/6/2017

Kommuneplan

KPA2018 Infrastruktursone: Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum
KPA 2018 Arealformål: Byfortettingssone

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger i området.
Enebolig over to plan samt loft og blindkjeller.
Garasje innbygd i boligen.
Trimrom og kjeller med egen inngangsdør.

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 1967 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	Type
0	2020	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	23709405			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.11.2023	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Tatt i bruk	30.12.1971	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	27.04.2022	Gjelder forstøtningsmur og terrasse.	Gjennomgått	0	Nei
Tillatelse til endring	09.07.2021	Anlegging vei/parkering.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

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 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.

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 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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

Norsk takst, 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/JM9924>

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