

# Tilstandsrapport

📍 Grimstadholmen 97, 5252 SØREIDGREND

📖 BERGEN kommune

# gnr. 30, bnr. 353

Areal (BRA): Enebolig 186 m<sup>2</sup>, Garasje 20 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2023

Rapportdato: 17.09.2023

Oppdragsnr.: 20334-1585

Referansenummer: HM2092

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport  
17.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## Bjerk Takst As

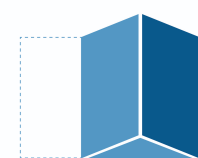
Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har erfaring som tømmer og byggmester før han ble takstmann. Bjerk Takst utfører ca. 400 rapporter pr. år, for det meste tilstandsrapporter, verditakster og forenklete verdivurderinger.



### Rapportansvarlig



Kristoffer Bjerk Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bjerk-takst.no  
936 32 622



**Bjerk takst**  
BJERK-TAKST.NO

# 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.



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Takstobjektet:

Enebolig over tre plan.  
Vestvendt terrasse på 24,8 m<sup>2</sup> med utgang fra TV-stue.  
Nord-østvendt terrasse på 52,6 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.

## Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.  
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

## Enebolig - Byggeår: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

#### Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.  
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

#### Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og tegl forblending.

#### Takkonstruksjon:

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.

#### Vinduer:

Isolerglass i trekarmer og i pvc karmer.  
- Varierende alder på vinduene.  
Ytterdør u.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.  
Ytterdør 1.etg: Malt dørblad.  
Ytterdør 2.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.  
Terrassedør: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass.

#### Terrasse:

Vestvendt terrasse på 24,8 m<sup>2</sup> med utgang fra TV-stue.

Nord-østvendt terrasse på 52,6 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### Rom u.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt strie i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt strie i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie og malt panel på vegger og malt panel i himling.

#### Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning og mdf panel på vegger og takplater i himling.
- TV-stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

#### Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning og malt strie på vegger og malt strie i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Grovkjøkken: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

#### Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

#### Radon:

Det er montert radonsug i u.etg.  
Det er opplyst målt radon med privat måler, men verdiene er ikke dokumentert.  
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

#### Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Nordpeis peisinnsetts med glassfront i stue.  
Sotluke i gang u.etg.

#### Rom under terreng:

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

#### Innvendige trapper:

Malte trapper med lukkede trinn.  
Parkett i trinn.

#### Innvendige dører:

Hvite finerte dørblad.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad:

Areal: 5,4 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt strie i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

### Bad:

Areal: 3,3 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt strie i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, badekar og dusjgarnityr.

Avtrekksventil i himling.

Sluk av plast.

### Vaskerom:

Areal: 11,5 m<sup>2</sup>.

Våtromsbelegg på gulv, mdf panel og malt betong på vegger, og malt platekledning i himling.

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 27,3 m<sup>2</sup>.

Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Et overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator, waterguard og opplegg for oppvaskmaskin.

### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap.

### Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber og noe av pex.  
- Stoppekran på vaskerom.

### Avløpsledninger:

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmesentral:

Varmepumpe i gang u.etg. og kjøkken 2.etg.  
- Opplyst fra 2019 og 2020.

### Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom u.etg.  
Volum: 198 liter. Produsert: 2012.

### Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i gang u.etg.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.

Overbelastningsvern på 63 ampere.

### Kurser:

- 32 ampere: 1 stk.
- 20 ampere: 1 stk.
- 16 ampere: 8 stk.
- 15 ampere: 1 stk.
- 10 ampere: 11 stk.

### El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i alle rom foruten stue og sov oppe samt bod u.etg.
- Vegghengte panelovner i
- Varmepumpe i gang u.etg. og kjøkken 2.etg.

### mrk:

- Opplyst at det er varmemefolie i stue, men disse virker ikke.
- Opplyst at det bare er varmekabler i deler av sov 3.

### Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

## Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

## Forstøtningsmur:

Forstøtningsmurer er av betong.

## Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

## Utvendige vann- og avløpsrør:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Septik:

Septiktanken er av ukjent type.

- Opplyst at avløpsrør går igjennom tank, og at tank er fylt med pukk.
- Septiktanken er ikke vurdert.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	77	68	9
1.etg.	29	29	0
2.etg.	80	80	0
<b>Sum</b>	<b>186</b>	<b>177</b>	<b>9</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	20	0	20
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vaskerom og bod u.etg. er på tegning et stort "disponibelt rom".
- Sov 1 u.etg. er på tegning soverom og arbeidsrom.
- Vegg mellom sov 2 og sov 3 er flyttet litt i forhold til tegning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringdatoen, 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



##### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom.

[Gå til side](#)

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



##### Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.  
Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
- Stedvis luft i laminering mellom glass.  
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

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

Det er avvik:  
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:  
- Radonverdier er ikke dokumentert.

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

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

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
- Lysåpning rekkverk: 13 cm, bør ikke være over 10 cm.  
- Høyde rekkverk: 89,5 cm, bør ikke være under 90 cm.  
- Ikke håndløper på veggene.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Usikkert om membran er klemt i sluk.

## ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom. [Gå til side](#)

Det er avvik:  
- Mdf panel er ikke anbefalt på våtrom.

## ! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom. [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:  
- Det er ikke anbefalt med mdf panel på våtrom.  
- Stedvis svellinger i vegger.  
- Eksponert mdf i underkant av plater, hjørne skjøter og i gjennomføring ved dusjgarnityr.

## ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

	Modernisering kjøkken hvitevarer:	Kjøkken; Ny stekeovn integrert 2022 Ny mikro integrert 2023 Ny oppvask maskin 2020
2023	Modernisering garasje:	Ny garasje port (januar 2023)
2023	Modernisering innvendige overflater:	Stue malt 2023 Soverom oppe malt (våren 2023)
2023	Innlagt kommunalt vann:	Kommunalt vann og avløp installert (sommer 2023) Nye stikkledning vann helt inn i huset.
2023	Modernisering verksted:	Verksted nede ferdigstilt (våren 2023)
2023	Modernisering solskjerming:	Samt plisse gardiner stue og tv stue.
2022	Modernisering bad:	Bad nede oppgradert (oktober 2022) med nye baderomsmøbler+ WC og dusjkabinett.
2021	Modernisering vaskerom:	Nytt vaskerom, med nye varmekabler og nytt belegg (oktober 2021).
2021	Modernisering utvendig:	Ny terrasse foran huset og ny/forbedret innkjørsel (sommeren 2021).
2021	Modernisering tak:	Nytt tak og på garasjen (mai 2021). (Zanda betongstein)

2020	Modernisering tomt:	Oppgradert ute rundt huset med ny hvit singel (vår 2020).  Og skikkelig mur ved garasjen med drenerende masser og nytt bed (sommer 2020).
2020	Modernisering innvendig:	Fått ett ekstra soverom, 4 godkjente soverom  Malt 3 soverom + gang (november 2020)
2020	Nybygg/tilbygg:	Ny lekehytte/bod. (montert 2020)
2020	Modernisering varmesentral/Illed:	Ny varmepumper fra 2020. Ny rent brennende ovn innsats (Montert vinter 2020)
2020	Modernisering bad oppe:	Oppgradert bad oppe med nye baderomsmøbler, badekar og armatur.
2020	Modernisering skyvedørs garderobe:	Ny slide skyvedørs garderobe gang (våren 2020)
2020	Modernisering vinduer:	Nytt vindu nede.
2019	Oppgraderinger elektrisk anlegg:	Oppgradert med nye sikringer elektrisk, alle har jordfeil automat.  Oppgradert det elektriske med automat sikringer og elbil lader (høst 2019)
2017	Vedlikehold utvendig fasade:	Hus og garasje malt.  Husets sørside (framsiden) ble malt i 2023
2012	Modernisering bad (nede):	Pusset opp bad nede.
2012	Modernisering kjøkken:	Nytt kjøkken fra drømmekjøkkenet.
2012	Modernisering gulv:	Oppgradert med nye gulv alle rom, en stavs parkett.
2012	Modernisering varmtvann:	Ny varmtvannsbereder.
2012	Modernisering entre:	Nye fliser inngangsparti
2006	Modernisering utedører:	Ny terrassedør i tv-stue.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

# Tilstandsrapport

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.  
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Eier

## Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i aluminium.  
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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

## Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og tegl forblending.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Musebånd/lusing bør etableres.

## Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Vinduer

TG 2

Isolerglass i trekarmen og i pvc karmen.  
- Varierende alder på vinduene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Stedvis luft i laminering mellom glass.  
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må eldre vinduer byttes.

## Dører

TG 2

Ytterdør u.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.  
Ytterdør 1.etg: Malt dørblad.  
Ytterdør 2.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.  
Terrassedør: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må eldre dører byttes.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Vestvendt terrasse på 24,8 m<sup>2</sup> med utgang fra TV-stue.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

## Terrasse

TG 1

Nord-østvendt terrasse på 52,6 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

## INNSENDIG

## Overflater

TG 1

# Tilstandsrapport

## Rom u.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt strie i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt strie i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie og malt panel på vegger og malt panel i himling.

## Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning og mdf panel på vegger og takplater i himling.
- TV-stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

## Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning og malt strie på vegger og malt strie i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Grovkjøkken: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

## Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.  
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.  
S-rom er ikke beskrevet (bod).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

## mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alders.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

## Radon

TG 2

Det er montert radonsug i u.etg.  
Det er opplyst målt radon med privat måler, men verdiene er ikke dokumentert.  
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
- Radonverdier er ikke dokumentert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
- Mål radon og få verdiene dokumentert.

## Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Nordpeis peisinnsetts med glassfront i stue.  
Sotluke i gang u.etg.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Rom Under Terreng

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking:  
Hulltaking er tatt i rom under terreng.  
Relativ luftfuktighet ble målt med probe.  
Den viste relativ luftfuktighet på 73,7 % ved en temperatur på 18,5 grader.  
Det er målt fukt i treverk med pigger.  
Trevirket hadde 14,2 vektprosent.

## mrk:

- Relativ luftfuktighet på mellom 60 % til 74% anses å være akseptabel.
- Trefukt/vektprosent mellom 12% - 15,9 % anses for å være akseptabel.

## Innvendige trapper

TG 2

Malte trapper med lukkede trinn.  
Parkett i trinn.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Lysåpning rekkverk: 13 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Høyde rekkverk: 89,5 cm, bør ikke være under 90 cm.
- Ikke håndløper på veggene.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Innvendige dører

TG 2

# Tilstandsrapport

Hvite finerte dørbblad.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### U.ETG > BAD

#### Generell

Areal: 5,4 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt strie i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk.  
Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

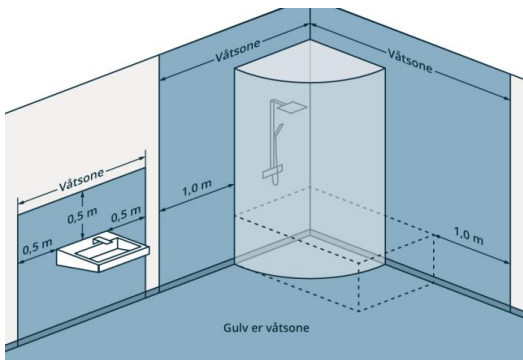
#### Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og malt strie i himling.



Bilde viser dør i våtsonen.



## Vurdering av avvik:

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

- En del skruehull i vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

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

- Usikkert om membran er klemt i sluk.

## Konsekvens/tiltak

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

- Det bør ikke dusjes i rommet uten dusjkabinett.

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.

#### Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte, ventil i vegg.

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### U.ETG > VASKEROM.

#### Generell

# Tilstandsrapport

Areal: 11,5 m<sup>2</sup>.

Våtromsbelegg på gulv, mdf panel og malt betong på vegger, og malt plateledning i himling.  
Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk avtrekksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Mdf panel og malt betong på vegger og malt plateledning i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mdf panel er ikke anbefalt på våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mdf panel bør som et minimum males med to strøk våtromsmaling.

## Overflater Gulv

TG 1

Våtromsbelegg på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast.  
Vinylbelegg som tettesjikt.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte, ventil i vegg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

### 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.

## 2.ETG. > BAD

### Generell

Areal: 3,3 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt strie i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, badekar og dusjgarnityr.  
Avtrekkventil i himling.  
Sluk av plast.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Mdf panel på vegger og malt strie i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke anbefalt med mdf panel på våtrom.
- Stedvis svellinger i vegger.
- Eksponert mdf i underkant av plater, hjørne skjøter og i gjennomføring ved dusjgarnityr.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eksponert mdf bør som et minimum tildekkes/behandles.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1 .
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast.  
Ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, badekar og dusjgarnityr.

## Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering, ventil i himling.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 2.ETG. > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Areal: 27,3 m<sup>2</sup>.

Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Et overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator, waterguard og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

- Ved befaring var det sprekk i platetopp, opplyst at denne er byttet etter befaring.

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber og noe av pex.

- Stoppekran på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmesentral

TG 1

Varmepumpe i gang u.etg. og kjøkken 2.etg.

- Opplyst fra 2019 og 2020.

### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider på vaskerom u.etg.

Volum: 198 liter. Produsert: 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannsbereideren er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Elektrisk anlegg

TG 1



# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i gang u.etg.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.  
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.  
20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 8 stk.  
15 ampere: 1 stk.  
10 ampere: 11 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i alle rom foruten stue og sov oppe samt bod u.etg.  
- Vegghengte panelovner i  
- Varmepumpe i gang u.etg. og kjøkken 2.etg.

mrk:

- Opplyst at det er varmefolie i stue, men disse virker ikke.  
- Opplyst at det bare er varmekabler i deler av sov 3.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2019 Full oppgradering med nye jordfeil automatsikringer.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja så lenge vi har eid boligen.**

## Oppgraderinger utført av Håvardstun elektriske og Bea Elektro

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

## Branntekniske forhold

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.**
- Er det skader på brannlokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Skumapparat fra 2020, bør ikke være over 5 år.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Røykvarslere på alle soverom og vaskerom u.etg. og i stue og soverom 2.etg.**  
**Røykvarslere via alarmselskap. Om nye eiere ikke viderefører abonnement, må røykvarslerne byttes.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur/fundamenter av betong.

## Forstøtningsmurer

! TG 2

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Terrengforhold

! TG 0

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Opplyst utvendige vann og avløpsrør av plast.  
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
- Avløpsrør opplyst kontrollert av Vitek 2023, ikke funnet avvik (rapport ikke framvist), nye vannledninger 2023.

## Septiktank

! TG IU

Septiktanken er av ukjent type.  
- Opplyst at avløpsrør går igjennom tank, og at tank er fylt med pukk.  
- Septiktanken er ikke vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1998

### Kommentar

Opplyst fra selger

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Areal: 19,8 m<sup>2</sup>.

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
U.etg	77	68	9	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom.	Bod.
1.etg.	29	29	0	Entré/gang, TV-stue.	
2.etg.	80	80	0	Stue, Gang, Soverom, Kjøkken, Bad, Grovkjøkken.	
<b>Sum</b>	<b>186</b>	<b>177</b>	<b>9</b>		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

#### Arealer u.etg:

- Gang: 15,3 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 15,3m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 9,1 m<sup>2</sup>.
- Sov 3: 9,5 m<sup>2</sup>.
- Bad: 5,4 m<sup>2</sup>.
- Vaskerom:11,5 m<sup>2</sup>.
- Bad: 7,9 m<sup>2</sup>.

- Ca. 3,1 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

#### Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 11,9 m<sup>2</sup>.
- Tv-stue: 16,8 m<sup>2</sup>.

- Ca. 0,6 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

#### Arealer 2.etg:

- Gang: 1,6 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 12,4 m<sup>2</sup>.
- Stue: 31,0 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 27,3 m<sup>2</sup>.
- Grovkjøkken: 3,5 m<sup>2</sup>.
- Bad: 3,3 m<sup>2</sup>.

- Ca. 1,2 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

#### Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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 det er avvik fra disse.

*Kommentar:* - Vaskerom og bod u.etg. er på tegning et stort "disponibelt rom".  
- Sov 1 u.etg. er på tegning soverom og arbeidsrom.  
- Vegg mellom sov 2 og sov 3 er flyttet litt i forhold til tegning.

### 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:* - Se tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Vinduene på sov 1 og sov 2 er noe små og sitter høyt på vegg i forhold til dagens preaksepterte løsninger.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg.	20	0	20		Garasje.
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Garasje: 19,8 m<sup>2</sup>.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Marius Theis	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	30	353		0	620.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grimstadholmen 97

### Hjemmelshaver

Marius Theis & May Britt Theis.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	30	226		0	91.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Marius Theis & May Britt Theis.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområdet i Ytrebygda.  
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.  
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Det er rundt 3,6 km. til Søreide med alle daglige servicetilbud.  
Herifra er det videre god kommunikasjon til øvrige bydeler. Ringvei Vest gjør at man effektivt kommer seg til Kokstad og Flesland eller til Fyllingsdalen og sentrum. Bussforbindelse fra Grimstadvegen.  
Barneskole på Søreide, skolebuss går fra Grimstadveien.  
Turstier i skogene, som videre går over i grus stiene opp mot Storrinden.  
Her finner man gamle bunkere og man kan se på flyene som letter og lander på Flesland.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan(65270000).  
Planid: 65270000.  
Saknr: 2014/18880, 2022/20468.  
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030  
Type plan: Kommuneplanens arealdel.  
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt) \*  
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:  
[www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

Annen informasjon:  
Grunnkrets: Grimstad.  
Valgkrets: Sandsli valgkrets.  
Kirkesogn: Søreide.

## Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

## Parkering

Parkering til flere biler på eiendommen, derav en i garasje.

## Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

## Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:  
1984/25205-1/106 11.09.1984  
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
SOLIDARISK ANSVAR M.FL. BEST.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/25208-2/106 11.09.1984  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 150 000	2019



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Plantegning			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.

## 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/HM2092>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon