

Tilstandsrapport

📍 Bøjarnesveien 5, 5155 BØNES

📖 BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 62

Areal (BRA): Enebolig 148 m², Utvendig bod 8 m²



Befaringsdato: 09.01.2024

Rapportdato: 27.02.2024

Oppdragsnr.: 20932-1647

Referansenummer: NR9585

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Balkong på ca. 21 m².
Carport.
Utvendig bod.

STANDARD

Boligen har hovedsakelig moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Store deler av boligen er oppgradert i senere tid.

OPPGRADERINGER

- Tak, lekter og takpapp skiftet i 2014
- Drenering skiftet i 2018 og grunnmur isolert.
- Alle vinduer bortsett fra i wc og bod skiftet i 2018.
- Entredør og terrassedør skiftet i 2018.
- Balkong bygget i 2018.
- Kjøkkeninnredning skiftet i 2018.
- Bad 2. etasje pusset opp i 2018
- Skiftet til rør i rør system til begge bad og kjøkken i 2018
- Takrenner og nedløp skiftet i 2018.
- Carport fra 2019.
- Isolasjon i loftsgulv i 2023.

BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Grunnmur og fundamenter i mur og betongkonstruksjoner.
Drenering fra 2018.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning med staff.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Dører:

Ytterdører med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.
Elektronisk dørlås på dør i 1. etasje og underetasje.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutaksbord, papp, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

ROMBESKRIVELSE

Underetasje:

Kjellerstue (29,3 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte plater på vegger og panelplater i himling.

Bad (5,1 m²)

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

Inneholder:

Heldekkende servant, speilskap, ett-greps servant, høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bod (2,7 m²)

Belegg på gulv, panelplater på vegger og i himling.

Entré (1,1 m²)

Fliser på gulv, malte plater på vegger og panelplater i himling.

1. etasje:

Entré (3,5 m²)

Fliser på gulv, panelplater på vegger og malte plater i himling.

WC (1,3 m²)

Keramiske fliser på gulv, malt brystningspanel/strukturetapet på vegger og malte plater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant, speil m/belysning, gulvstående toalett og veggskap.

Soverom 1 (9,7 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Innebygget skapløsning.

Gang (7,0 m²)

Fliser på gulv, panelplater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken (12,1 m²)

En-stavs laminat, malte plater på vegger og panelplater i himling. Innfelte spotter.

Kjøkkeninnredning fra Designa med profilerte fronter, benkeplate i stein og underlimt stålvaske m/ett-greps blandebatteri (hånddusjfunksjon). Fliser over benkeplate og belysning under overskap. Integrert ventilator fra Faber m/fjernkontroll og belysning. Det er montert lekkasjestopper.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn m/mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Kaffemaskin
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Hvitevarer fra Siemens.

Beskrivelse av eiendommen

Stue (27,0 m²)

En-stavs laminat, malte plater på vegger og panelplater i himling. Innfelte spotter.
Rentbrennende ildsted med glassfront.
Utgang til terrasse.

2. etasje:

Gang (7,0 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, panelplater på vegger og himling.
Hovedsikringsskap.

Soverom 2 (12,5 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Soverom 3 (14,0 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte plater/strukturteppet på vegger og takplater i himling.
Innebygget garderobeløsning.

Soverom 4 (5,8 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, panelplater på vegger og malte plater i himling.

Bad (3,5 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderommøbel med benkeplate i heltre og toppmontert servant, høyglansfronter, ett-greps blandebatteri, veggghengt toalett, veggskap og dusj med skyveglassløsning samt dusjarmatur med hånddusj/takdusj.

El. varmekabler, rennesluk og elektrisk vifte på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Rør-i-rør til kjøkken og begge bad.

Varmtvannsbereder på antatt ca. 150 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Elektronisk dørlås på ytterdører.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i hele underetasje, éntre, gang og på begge bad.

Rentbrennende ildsted med glassfront i stue.

ENERGIMERKING

Energimerke F og oppvarmingskarakter ORANSJE.

PARKERING

Parkering i carport med mulighet for elbillader.

Biloppstillingsplass.

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	41	0	0	41
1. etasje	63	0	0	63
2. etasje	44	0	0	44
Sum	148	0	0	
Sum BRA	148			

Utvendig bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	8	0	8
Sum	0	8	0	
Sum BRA	8			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

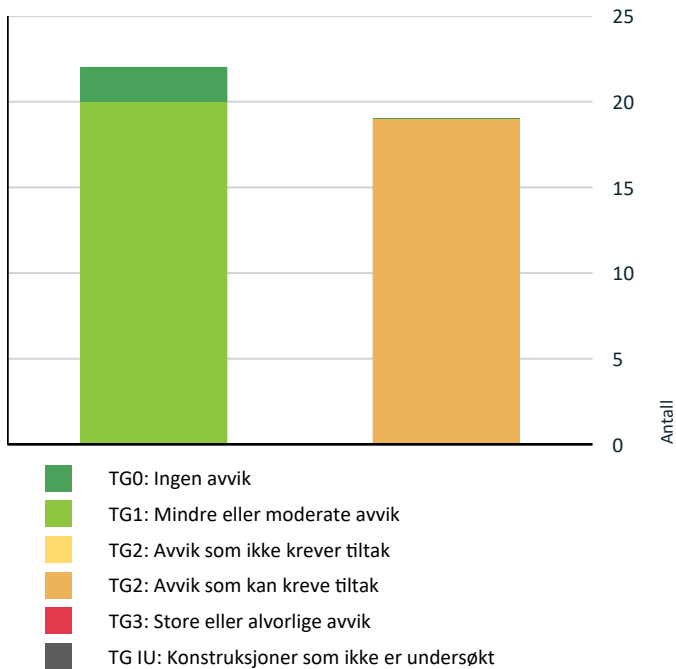
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Disp. rom, gang og vaskerom i kjeller er åpnet opp og benyttes som kjellerstue.
- Det er etablert bad i underetasje (i deler av rommet som er omtalt som gang).
- To stk. matboder er slått sammen til en bod.
- Det minste soverommet i 1. etasje er fjernet (kjøkken er utvidet mot denne delen).
- Stue er utvidet mot det største soverommet i 1. etasje.
- Det er etablert bad i 2. etasje hvor det tidligere var kjøkken. Gang er utvidet.
- Soverom 2 er omtalt som stue på originaltegninger.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Det tas forbehold om at egenerklærings skjema og tegninger var ikke mottatt ved rapportdato. Byggesak er ikke kontrollert. Konf. megler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [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 > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad (5,1 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad (5,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad (5,1 m²) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1934

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking med sutaksbord, papp, lekter og betongtakstein.

Taktekking, lekter og takpapp fra 2014.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Renner og nedløp fra 2018.

Nedløp føres til drensør rundt boligen.

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 behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkelfals kledning med staff.

Boligen ble etterisolert med 10 cm isolasjon, ny vindtetting, lekter og bordkledning i 2018.

Merk at vurdering er basert på synlige forhold. Tilstand bak kledning kan ikke garanteres for. En må være spesielt oppmerksom på dette ved manglende lufting av kledning.

Eldre yttervegger tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse eller isolasjonsevne.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det ble registrert noen fuktmerker, men disse var tørre og er av eldre alder. Merk at deler av konstruksjonen er gjenbygget og ikke lar seg kontrollere.

Tilstandsrapport

Kommentar:

Det må påregnes borebille o.l. i eldre takkonstruksjoner. Merk at dette ikke ble registrert ved stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noen eldre fuktmerker rundt pipe.
- Noen kondensmerker (tørre på befaringspunktet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for utbedringstiltak.

TG1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Nye vinduer 2018.

Vindu på WC fra 2011.

Vinduer fra Frekhaug glass (foruten et vindu på bad).

Et eldre vindu i bod i underetasje. (TG2).

Brannstige fra soverom 3 på loft.



TG2 Dører

Hovedinngangsdør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Sidefelt med 2-lags isolerglass. Elektronisk dørlås fra 2018.

Kjellerdør med 2-lags cotswolds glass i fabrikkmalte trekarmer. Døren er fra antatt rundt 2018. Det er montert elektronisk dørlås fra 2021.

Sprekker i dørterskelen til ytterdør i kjeller ble reparert etter befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Slitasje på dørbblad på kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes lokal reperasjon (hvis mulig) eller utskifting av dørbblad til kjellerdør.

TG1 Balkongdør

Balkongdør med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Balkongdør fra Frekhaug-vinduet.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 21 m² med terrassebord fra Møre Royal og rekkverk med stående panel. Gode utsiktsforhold.

Balkongen ble oppført rundt 2018.

Noe malingsavflassing på toppbord.

Carport

Carport med gulvflate på ca. 25 m² (4,35 m x 5,80 m).

Areal av carport ikke medtatt i arealoppstilling grunnet åpent area (ikke måltbart areal).

Carporten ble oppført i 2019.

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av carport da dette er et tilleggsbygg (iht. forskrift til ny avhendingslov).



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater. Noen "buler" på belegget i innvendig bod, samt stedvis noe gliper i laminat (utbedret på kjøkken etter befarings).

Oppgraderinger:

Gulv i stue/kjøkken og gang skiftet i 2018. Flere nyere vegg- og himlingsflater.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.



Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået (iht. NS3600), evt. skjulte avvik er derfor ikke mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Opptil ca. 20 mm høydeforskjeller i stue i 1. etasje.

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.

⚠ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:
Original teglsteinspipe fra byggeår.
Pipe ble rehabilitert med nytt stålrør og feieluke i 2021.

Pipen på loft er vasket og malt etter befarings.

Ildsted:
Rentbrennende ildsted med glassfront. Fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn fra feier.

⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Boligen ligger delvis under terreng. Det ble foretatt kontroll via luke fra bad, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Merk at det alltid må påregnes noe risiko for fuktinntregning fra terreng pga. eldre betongmur i kombinasjon med ukjent, men antatt eldre drenering. Det vil alltid være noe større risiko for f.eks. fukt fra grunn for denne type konstruksjoner av alder/byggeskikk. Vurdering gjelder for det aktuelle området hvor det ble foretatt hulltaking.

Kjellergulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav til isolasjon etc. som bygget ikke vil innfri. Det kan være skjulte forhold som ikke er avdekket grunnet møblering, innbo etc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Begrenset ventilasjon i kjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres veggventil(er) i kjeller.

Innvendige trapper

Profilert tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det er montert parkett i trinn.

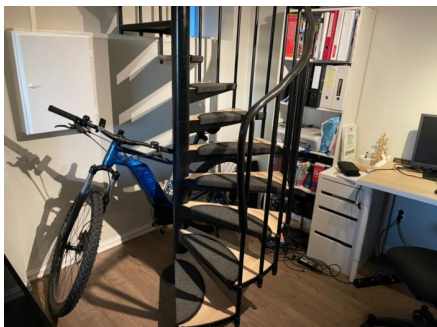
Spiraltrapp i stål til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



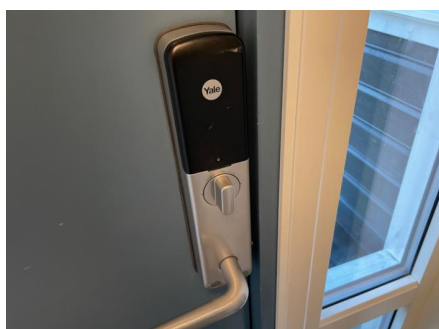
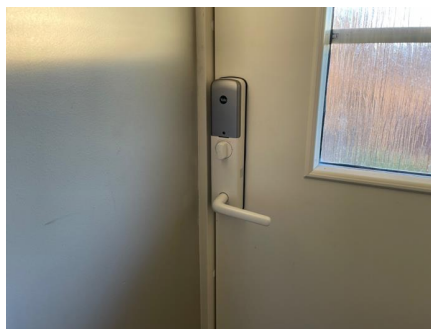
Innvendige dører

Formpressede innerdører. To-fløyet dør med glassfelt til stue.

To stk. eldre, profilerte dører på loft.

Det er gjort div. justeringer etter befaringer på dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

Generell

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

Inneholder:

Heldekkende servant, speilskap, ett-greps servant, høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Ukjent alder/dokumentasjon.

Merk at takstmann ikke kjenner til evt. krav om uavhengig kontroll. Badet fremkommer ikke på byggetegninger.

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Stedvis en del "sprang" på fliser (se bilde).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med smøremembran/klemring.

Ukjent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ukjent alder/dokumentasjon på membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ut i fra krav ved oppføringstidspunktet er innebygget sisterne av type med antatt sealingbag som dekker sisternetanken og spylørøret. Ved evt. lekkasje dreneres vann ut på badet og ikke inn i veggen.

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort kontroll via luke, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate i heltre og toppmontert servant, høyglansfronter, ett-greps blandebatteri, vegghengt toalett, veggskap og dusj med skyveglassløsning samt dusjarmatur med hånddusj/takdusj.

El. varmekabler, rennesluk og elektrisk vifte på vegg.

Merk at takstmann ikke kjenner til evt. krav om uavhengig kontroll. Badet er opplyst å være modernisert (fremkommer ikke på orginaltegninger).

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Begrenset fall utenfor dusjsone. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk m/smøremembran.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. Mindre merker på vask.

Ut i fra krav ved antatt oppføringstidspunkt er innebygget sisterne av type med antatt sealingbag som dekker sisternetanken og spylørøret. Ved evt. lekkasje dreneres vann ut på badet og ikke inn i vegg.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg med fuktsensor. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort kontroll med fuktprobe, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Merk at det ikke ble boret 73 mm hull grunnet antatt plankevegg mellom dusjsone og tilliggende rom (ved boring av pilothull).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (12,1 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Designa med profilerte fronter, benkeplate i stein og underlimt stålvaske m/ett-greps blande batteri (hånddusjfunksjon). Fliser over benkeplate og belysning under overskap. Integrert ventilator fra Faber m/fjernkontroll og belysning. Det er montert lekkasjestopper.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn m/mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Kaffemaskin
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Hvitevarer fra Siemens.

Kjøkkenet ble installert i 2018.

1. ETASJE > KJØKKEN (12,1 M²)

! TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > WC (1,3 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv, malt brystningspanel/strukturtapet på vegger og malte plater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant, speil m/belysning, gulvstående toalett og veggskap.

Ukjent alder på WC. Merk at røropplegg o.l. er av eldre alder.

1. ETASJE > WC (1,3 M²)

Ventilasjon

Rommet manglet ventilasjon på befaringstidspunktet (ville bli utbedret ifb. med salg).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber/plast. Rør-i-rør-system til begge bad og kjøkken. Div. stoppekraner i luke med bereder, samt i fordelerskap til rør-i-rør.

Utvendig vannuttak (med gardenatrommel på befaringstidspunktet).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Vurdering gjelder for eldre komponenter.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Plastforgreninger under servanter.

Stakeluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

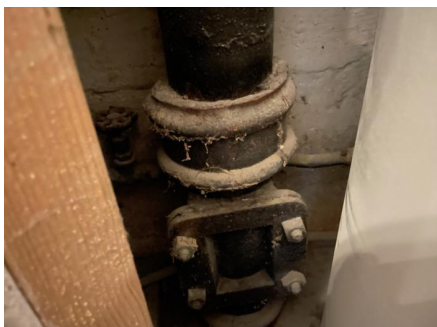
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

- Vurdering gjelder for eldre komponenter.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Periodisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på antatt ca. 150 liter fra CTC Ferroterm, plassert i skap.

Ukjent alder, men antatt over 20 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Merk at det ikke var krav om fast el-tilkobling av varmtvannstank ved monteringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

ELEKTRISK ANLEGG

Hovedsikringsskap er plassert på loft.
Det er også eget sikringsskap i underetasjen.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler med fjernavlesning.

Hovedsikringsskapet inneholder hovedsikring på 50A, 2 kurser på 25A, 6 kurser på 16A, 2 kurser på 15A og 4 kurser på 13A. Jordfeilbryter på 63A. Sikringsskap i underetasjen inneholder 5 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i hele underetasje, éntre, gang og på begge bad.

Tilstandsrapport

Se innledning for øvrig oppvarming.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier:

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Det er utført arbeider med deler av det elektriske anlegget i 2018 (forrige eier). Det er utført av fagfolk, og dokumentasjon/kvittering foreligger. Det er best at vi gjennomgår denne dokumentasjonen og hva som er gjort når du kommer på tirsdag.

Det er gjort mindre arbeider på det elektriske anlegget desember 2023. Det er montert 2 stk deksler i koblingspunkter samt stikk i TV-skap. Dette er utført av Star Elektro, kvittering foreligger.

Huset er fra 1934, men trolig ingen elektriske komponenter fra byggeår. Vi regner med at det er blitt oppgradert jevnlig gjennom årene, men vi kan kun dokumentere det som er utført av forrige eier i 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Opplysninger fra eier:

Alle elektriske arbeider som er utført etter 2018 er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet (kan ikke bekrefte/si noe om arbeider utført før dette).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Opplysninger fra eier:

Ja, det foreligger samsvarserklæring på tilleggsarbeider utført i 2018.

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?

Opplysninger fra eier:

Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Opplysninger fra eier:

Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Opplysninger fra eier:

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-

Tilstandsrapport

kontroll?

Ja Vurdering er gitt på bakgrunn av generelle observasjoner av anlegget iht. forenklet sjekkliste. Det er ukjent om det foreligger dokumentasjon på hele anlegget (mtp. eventuelle eldre komponenter). Det er ikke utført eltilsyn i de senere år. Med bakgrunn i TG2 anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

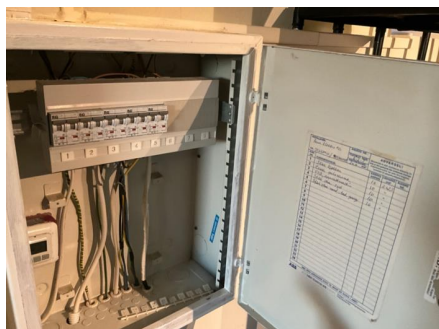
Generell kommentar

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



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 foreklede 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 1 Drenering

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering skiftet i 2018 og grunnmur isolert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner.

Grunnmur ble isolert og utvendig pusset i 2018.



TG 2 Forstøtningsmurer

Eldre natursteinsmur i fremkant av eiendommen.

Merk at det mangler rekkverk på muren. Pga. mykt underlag vurderes ikke dette som kritisk, men dette kan med fordel monteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Eldre mur med avskallinger etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det vurderes ikke for behov for tiltak per i dag utover jevnlig vedlikehold.



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør fra 1987 (kilde: bergenskart.no).

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Eier opplyser at oljetank på eiendommen er fjernet.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Boden har enklere standard.

Vedlikehold

Boden er jevnlig vedlikeholdt.

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 adgang 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)			
Underetasje	41			41		
1. etasje	63			63	21	
2. etasje	44			44		2
SUM	148				21	2
SUM BRA	148					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue (29,3 m ²), Bad (5,1 m ²), Bod (2,7 m ²), Entré (1,1 m ²)		
1. etasje	WC (1,3 m ²), Entré (3,5 m ²), Soverom 1 (9,7 m ²), Gang (7,0 m ²), Kjøkken (12,1 m ²), Stue (27,0 m ²)		
2. etasje	Gang (7,0 m ²), Soverom 2 (12,5 m ²), Soverom 3 (14,0 m ²), Soverom 4 (5,8 m ²), Bad (3,5 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 2,2 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 1,4 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,19 meter (målt i kjellerstue).

1. etasje ca. 2,38 meter (målt i stue).

2. etasje: ca. 2,51 meter (målt i gang)

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Carport er ikke medtatt i arealberegningen (ikke målbart areal iht. måleregler).

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Disp. rom, gang og vaskerom i kjeller er åpnet opp og benyttes som kjellerstue.
 - Det er etablert bad i underetasje (i deler av rommet som er omtalt som gang).
 - To stk. matboder er slått sammen til en bod.
 - Det minste soverommet i 1. etasje er fjernet (kjøkken er utvidet mot denne delen).
 - Stue er utvidet mot det største soverommet i 1. etasje.
 - Det er etablert bad i 2. etasje hvor det tidligere var kjøkken. Gang er utvidet.
 - Soverom 2 er omtalt som stue på originaltegninger.

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:* Opplysninger fra eier:
- Nytt tak 2018
 - Ny isolasjon og ytterkledning 2018
 - Nye vinduer 2018
 - Ny drenering 2018
 - Nytt bad 2.etg 2018
 - Nytt kjøkken 2018
 - Overflateoppussing kjeller 2018 (delvis egeninnsats av forrige eier)
 - Overflateoppussing 1.etg 2018 (delvis egeninnsats forrige eier).
 - Ny carport 2018 (delvis egeninnsats forrige eier).

- El elektriske arbeider som beskrevet over 2023.
- Isolasjon gulv loft 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

- Kommentar:*
- Lav tak høyde i kjeller.
 - Begrenset dagslysflate i kjeller.

Utvendig bod

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)			
Etasje		8		8		
SUM		8				
SUM BRA	8					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (7,3 m ²)	

Kommentar

Oppmålt areal: 7,3 m². Areal er oppmålt med digital avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke kontrollert.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	3
Utvendig bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Dag Rune Nedrevåge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	62		0	838 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøjarnesveien 5

Hjemmelshaver

Nedrevåge Dag Rune, Hystad Karen Gunnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et barnevennlig og veletablert området, uten gjennomgangstrafikk, på Bønes. Boligen ligger fritt, med vid utsikt mot Nordåsvannet. Fra boligen er det gangavstand til Bønes skole og flere barnehager. For de turglade er det flott turområde med mange løyper man kan gå, enten man vil i skogen eller opp i høyden. Man trenger ikke bil her for å komme til fjells! Løvstakken og Gullsteinen er perfekte turstier. Om sommeren kan man rusle ned til Kyrkjetangen sitt flotte friområde og nyte et herlig bad fra vakre svaberg eller deilige sandstrender. Bønes har et stort tilbud på idrettssiden med et mangfold av sportsaktiviteter. I tilknytning til skolen er det flere ulike fritidstilbud. For øvrig har Bønes en svært sentral beliggenhet med rundt en 15 minutters kjøretur til Bergen sentrum samt rundt 10 minutters kjøretur i motsatt retning til Kokstad og Flesland. Store kjøpesentre som Oasen i Fyllingsdalen samt Lagunen på Nesttun ligger også en kort kjøretur fra eiendommen. Med den nye strekningen i Knappetunnelen som går fra Varden til Tennebekk i Loddefjord har man også fått kortere kjørevei til blant annet Vestkanten Senter, Sotra og Askøy.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. 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. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Hagen ligger usjenert og solrikt til med flott utsikt over Nordåsvannet. Hagen har flere koselige sittegrupper, stor plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 200 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Bergenskart.no			Gjennomgått	0	Nei
Bilder fra befarings			Gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NR9585>

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