

Tilstandsrapport

 Harevegen 20, 5236 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 120, bnr. 22

Markedsverdi

7 900 000

Areal (BRA): Enebolig med hageleilighet. 204 m², Garasje 88 m², Bod/uthus 7 m²



Befaringsdato: 19.10.2023

Rapportdato: 24.11.2023

Oppdragsnr.: 10529-1079

Referansenummer: QL1236

Autorisert foretak: Kjell Erik Nilsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Erik Nilsen

Vår ref: K-E. Nilsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Kjell erik nilsen AS

Rapportansvarlig

Kjell-Erik Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
ke-nilsen@outlook.com
900 76 791



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

Det er mye løssøre i huset på befaringsdagen. Dette begrenser besiktelse og mulighet for kontroll i flere rom. Det er ikke flyttet på inventar eller løssøre på befaringsdagen. Egenerklæring er ikke fremlagt. Dette er avvik fra NS 3600.

Eiendommen er bebygget med en frittliggende enebolig i 1975 og senere påbygget mot syd og nord. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 25.05.1975. Bolighuset er oppført med en etasje og underetasje. Det er ca. 2015 innredet underetasje med en hageleilighet. Trapp mellom etasjene er fjernet. Det foreligger ikke tillatelse for innredning til hageleilighet.

Taktekking er skiftet ca. 2017. Det er oppført en garasje og bod/uthus på eiendommen. I tillegg er det oppført en bod mot nord som ifølge eier er ulovlig. Denne er ikke medtatt i rapporten.

Boligens 1. etasje inneholder; Vindfang/hall, gang/entre, kjøkken, vaskerom, soveromsgang, stue, 2 bad og 4 soverom. Underetasje hageleilighet: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken. Blindkjeller under del av 1. etasje.

Enebolig med hageleilighet. - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført av trekonstruksjoner/bindingsverk med utvendig stående trekledning. Liggende kledning i del av gavl. Saltak som er tekket med glasserte takstein. Vinduer i trekarmen med isolerglass. Varierende alder. Eldre malt hoveddør i tre med sidefelt med glass. Malt tredør til hageleilighet. Treskyvedør i stue og en balkongdør i tre med glassfelt fra ett soverom. Stor terrasse som er belagt med skifer. En del skader på skifer spesielt mot garasje. Lave hagemurer. Forstøtningsmur på nedsiden av huset. Trapper i tre og betong. Betongtrapp er belagt med skifer. Rommelig gruset parkering og skiferlagt hageinngang frem til overbygget inngangsparti. I tillegg parkering for to biler i garasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat/parkett og fliser. Vegger har tapet og malte overflater I det vesentlig platet og malte himlinger. Elementpipe fra byggeår. To eldre vedovner, en i hver etasje. Varmepumpe i stue 1. etasje som er defekt.. Ifølge opplysning fra eier er denne I ettertid reparert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

To bad i 1. etasje som har fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluker. Bad 1: Servant, dusj i nisje og vegghegt wc. Bad 2: Servantskap med to servanter nedfelt i benk, badekar og vegghegt wc. Vaskerom i 1. etasje. Er ikke kontrollert tilstrekkelig på grunn av dårlig tilkomst. Våtrom i 1. etasje er fra ca. 2010. Bad/vaskerom i hageleilighet: Servantskap, dusjhjørne og vegghegt wc. Bad/vaskerom fra ca. 2015.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

1. etasje: Hvitmalt furuinnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Glass i noen overskapfronter. Fliser mellom skapinnredning. Åpen løsning mot spiseplass. Ventilator. Platetopp, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Stålvask. Bruksslitasje.

Underetasje:

Hvit laminat innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Kitchen boardplater mellom skap. Kjøleskap er innfelt i vegg mot blindkjeller. Ifølge opplysning er kjøkkeninnredning kjøpt brukt i 2015. Ventilator.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendig vannrør i kobber og plast rør i rør vannsystem. Kobberrør er opplyst å være av nyere dato. Plastrør fra 2015 (hageleilighet). Utvendig vann og avløp er antatt eldre rør av ukjent type. El-skap med automatsikringer i begge etasjer. 1. etasje er alder ukjent. I hageleilighet er antatt alder fra 2015. Det elektriske anlegget er opplyst vesentlig oppgradert de senere år. Det elektriske anlegget er i det vesentlig skjult.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er antatt på fjell/faste masser.

Grunnmur i lecablokk.

Gruset parkeringsplass for flere biler i plan med inngangsparti. Hellelagt hagegang mot overbygget inngangsparti. Asfaltert plass foran garasje med plass til to biler.

Avskjermet hageareal med vegg i betong/tre langs vei samt levegger i tre. Hagearealet er belagt med skiferheller. Tuntre. Trapp til terrassedør og ett soverom. Tregjerde på betongmur.

Trapper mot garasje som er hellelagt. Det er utgang i levegg mot innkjørsel og garasje.

Ellers er det anlagt trapper langs huset mot syd med skifertrinn. Lave hagemurer.

Det er dels gruset langs huset i underetasje mot Apeltunvannet. Utvendig er det oppført forstøtningsmur i betong med påstående tregjerde.

Tretrapp langs huset mot nord. Overbygg på nordsiden av inngangsparti. Skrånende naturtomt mot vannet. Målt ut fra situasjonskart er det ca. 25 lm. strandlinje langs Apeltunvannet.

Ifølge opplysning er oppført bod mot nord ulovlig og er ikke medtatt i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	299 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m ²
Totalpris	7 900 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med hageleilighet.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	57	57	0
1. Etasje	147	147	0
Sum	204	204	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	45	0	45
Kjeller	43	0	43
Sum	88	0	88
Bod/uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	7	0	7
Sum	7	0	7

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 350 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hageleilighet.

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

Garasje

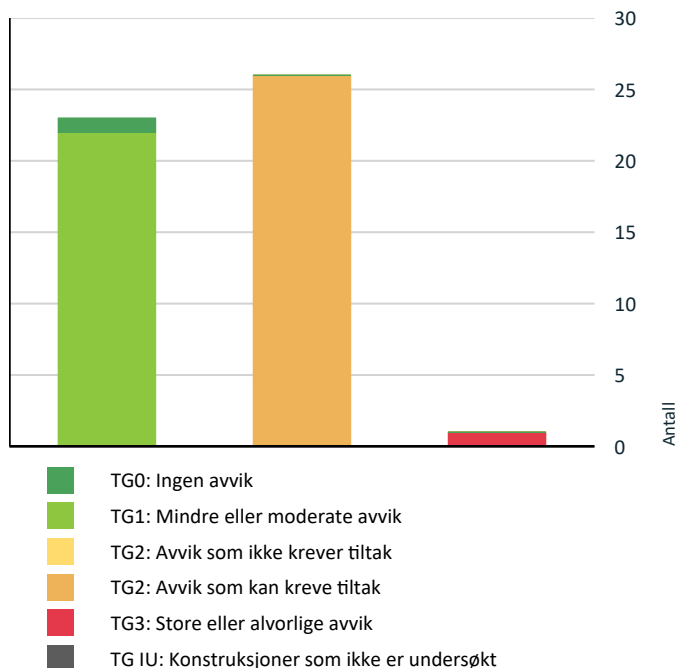
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod/uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

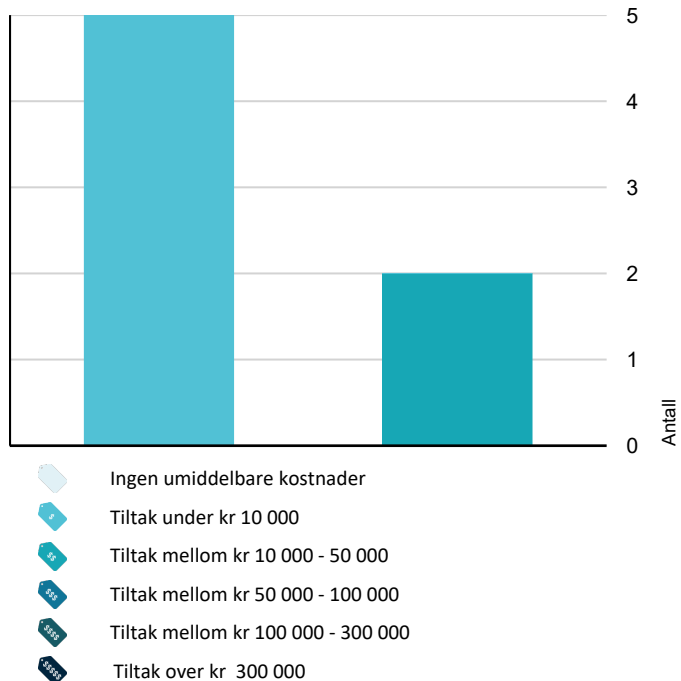
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapporten at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93. Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hageleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HAGELEILIGHET.



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Jevnlig vedlikehold, men utvendig trenger fasader å kontrolleres/rengjøres/overflatebehandles.

Tilbygg / modernisering

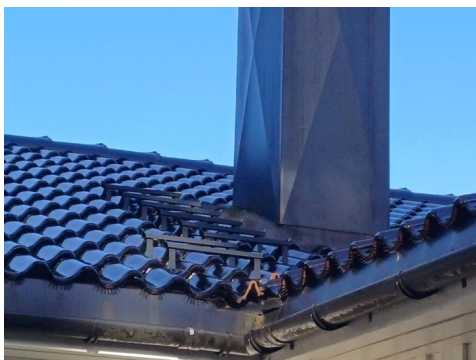
2005	Tilbygg	Tilbygg stue mot syd.
2005	Tilbygg	Tilbygg av vindfang.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Glasserte takstein.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Takteking.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast. Skiftet i forbindelse med ny takteking. Rennenedløp på levegg ved garasje mangler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har antatt bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående kledning. Dels liggende kledning i gavl. Det er montert katteluke ved skyvedør i stue.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Dårlig lufting av kledning mot grunnmur på eldre del. Kledning bør rengjøres.

Konsekvens/tiltak

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

Kledning bør rengjøres og overflatebehandles.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutaksplater. Sutak, lektar er skiftet i 2017.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe dårlig lufting ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Noe dårlig lufting ved raft.

Tilstandsrapport



Umalte endebord mot sør.

TG 2 Vinduer

Alder på vinduer er variert. Det antas at noen er fra byggeår, men de fleste er skiftet over tid fra: 1989 - 1993 - 2005 - 2006 - 201 - 2015 - 2017 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Sprekk i glass i vaskerom 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Listverk rundt vindu i kjøkken mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Malt hoveddør med sidefelt med glass. Malt dør til hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

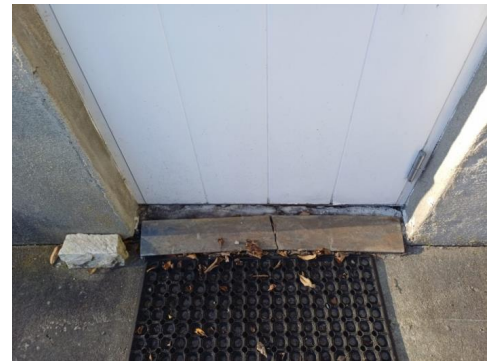
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Malingslitt hoveddør. Fuktskader på nedre kant på dør inn til hybel. Utett under dør til hybel.



Hoveddør.



Dør til hybel.



Nærbilde hoveddør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongdør fra soverom i tre med glassfelt. Skyvedør med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skader på nedre del av balkongdør fra soverom innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør må skiftes.

Tilstandsrapport



Balkongdør med skade på nedre del.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper i betong som er belagt med skifer. Ellers tretrapp mot nord.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk på betongtrapp mangler. Sprekk i skifetrinn. Tretrapp må rengjøres for grønske.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres og tretrapp må rengjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig trapp vendt mot sør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er gulv av parkett/laminat og flis. Veggene har tapet, platet og malte overflater, malt panel. Himlinger er platet og malt, malt panel. Ifølge opplysning er himling i stue av nyere dato. Himling i stue og tilsluttende soverom er skiftet i 2017. Ellers noen vegger/himling skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitageskader utover det en kan forvente, spesielt i stuedel har skader på parkett. Sprekker i skråhimling i vindfang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag. Avtrappet etasje mellom vindfang/gang i 1. etasje. Bygningen har etasjeskille i betong med tregulv mot grunn.

Det opplyses av eier at det er dobbelt lag med gips og gjort lydisolerende tiltak mellom 1. etasje og hageleilighet.

TG 2 Radon

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

Boligen har elementpipe som har beslag over tak. Beslag er montert i 2017. Det antas at dette er foretatt i forbindelse med skift av takteking. Eldre vedovn i stue 1. etasje og i hybel. Feieluke i hybel.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Pipe på loft er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Feieluke må kontrolleres. Pipe på loft bør pusses.

Tilstandsrapport



Vedovn i 1. etasje.



Vedovn i hybel underetasje.



Pipe over tak.

TG 1 Rom Under Terreng

Gulv har laminat. Vegger er platet og malt, malte murflater. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

TG 2 Krypjkjeller

Byningen har krypkjeller under del av trebjelkelag. Det er noe fjell som ikke er sprengt ut. Det er tilsig av fukt. Deler av blindkjeller har lav høyde. Tilkomst gjennom kjøkken bakom kjøleskap.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krypjkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er tilsig av fukt. Spesielt ved den ene varmtvannsbereder som står ved yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må avklares årsak til fukttilsig. Midlertid forankring av bjelkestøtter må utbedres. Utette gjennomføringer ved befarig. Disse er ifølge eier tettet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støtter under bjelkelag er ikke forankret tilstrekkelig.

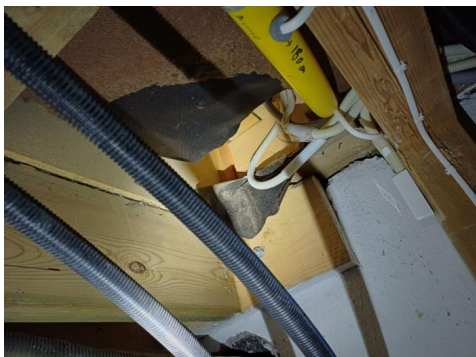


Fukt ved bereder.



Utett rørgjennomgang, er opplyst tettet i ettertid.

Tilstandsrapport



Åpent/uisolert i bjelkelag, er opplyst tettet i ettertid.

Innvendige trapper

Innvendig trapp er fjernet.

! TG 2 Innvendige dører

Dører har forskjellig utførelse og alder, noen fra 2017. Flere hvitmaltede dører med glassfelt, herav en med sidefelt i glass og en med glass i messingfelt. Ellers hvitlakkerte profilerte dører og noen eldre hvitlakkerte med glatt overflate. Alder er ukjent. Det antas at innvendige dører i hybel er fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør til vaskerom tar i karm.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Sanitærutstyr: Servantskap - dusjhjørne - vegghengt wc.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og og platet malt himling.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv på elektriske varmekabler. Funksjonstest av varmekabler er ikke foretatt .

Fall i våtsonen, men det kommer litt vann på gulv ved bruk av dusj. Ellers tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

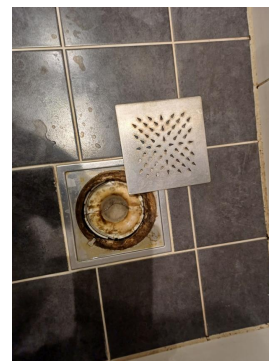
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Sluk i bad/vaskerom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap - dusjhjørne - vegghengt wc.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avrenning fra sistene mangler (Er ikke registrert ved befaring).

Det må anordnes dreinsåpning på sistene slik at evt. lekkasjevann som ikke fanges opp i trauet synliggjøres i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fordelerskap for vann i hybel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Avtrekksvifte.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Innredning i malt utførelse med glatte fronter. Opplyst utført i 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og platet og malt himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er ikke kontrollert tilstrekkelig på grunn av dårlig tilkomst.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlig sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvitmalt glatt innredning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon .Sanitærutstyr med vegghengt wc, servant og dusj i nisje.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er fliselagt. Platet og malt himling.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv på elektriske varmekabler. Funksjonstest av varmekabler er ikke foretatt . Fall til sluk i våtsone ellers flatt gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

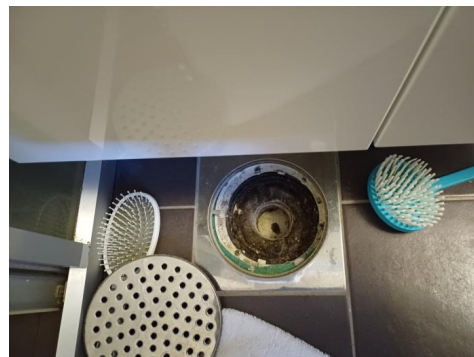
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, ukjent tette sjikt/membran.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Sluk



Sluk

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant, vegghengt wc, dusj i nisje. Nytt blandebatteri servant i 2015.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Dreneringsåpning sistene mangle. (Er ikke registrert ved befarng).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det må anordnes dreneringsåpning på sistene slik at evt. lekkasjevann som ikke fanges opp i trauet synliggjøres i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Servant.



Dusj i nisje.



Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Felles avtrekk for våtrom. Vifte på loft. Opplyst vedlikeholdt i 2019.

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.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Hvitlakkerte baderomsinnredning - vegghengt wc og badekar m/dusj.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og platet og malt himling.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler. flatt gulv. Funksjonstest av varmekabler er ikke utført.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pastsluk under badekar. Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

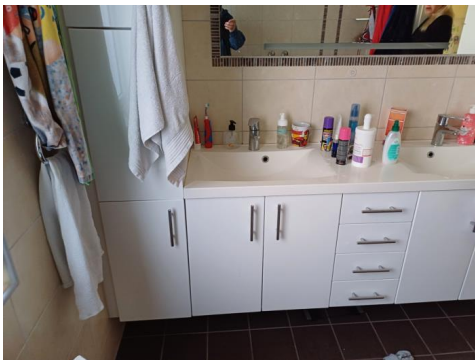
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr: Hvitlakkert servantskap med to servanter nedfelt i benk - badekar og vegghengt wc. Nye blandebatteri 2015.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Baderomsmøbler.



Badekar.



Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Felles avtrekk for våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit laminat innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Kitchen boardplater mellom skap. Kjøleskap er innfelt i vegg mot blindkjeller. Ifølge opplysning er kjøkkeninnredning kjøpt brukt i 2015. Ventilator. Blandebatteri fra 2017.



Kjøkkeninnredning i hybel.

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk i vegg.

Tilstandsrapport



Ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvitmalt furuinnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate ny i 2021. Glass i noen overskapfronter. Fliser mellom skapinnredning. Åpen løsning mot spiseplass. Ventilator. Platetopp, komfyr, p og oppvaskmaskin fra 2017. Kjøleskap. Stålvask. Blandebatteri skiftet i 2017.

Bruksslitasje. Alder på utsyr er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkkeninnredning 1. etasje.



Kjøkkeninnredning 1. etasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger har i stor del rør i rør vannsystem. en del i kobber med plastkappe, er opplyst fornyet. I følge opplysning er eldre rør i all hovedsak skiftet i 2006. Hybel har rør i rør vannsystem, oppgitt alder fra 2015. Stoppekran i blindkjeller, vanskelig tilgjengelig.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Er opplyst i hovedsak fornyet i 2011 - 2015. Ellers fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilering (eget for våtrom) utover åpning av vindu.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Bedre ventilering må etableres. Funksjon av ventilasjonsanlegg er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue 1. etasje. Alder er ukjent. Det er i ettertid gitt tilbakemelding fra eier at varmpumpe er reparert. TG1 baseres seg derfor etter dette



Varmepumpe i stue.

! TG 1 Varmtvannstank

2 stk. varmtvannsberedere installert i blindkjeller. Den nyeste er opplyst fra 2015.

Den ene v.v. berederen virker ok, den andre som er plassert ved yttervegg skal i følge opplysning fra eier være skiftet etter befarings. TG baseres etter denne opplysning.

! TG 1 Andre installasjoner

El-billader

Årstall: 2020

Kilde: Eier



El-billader.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

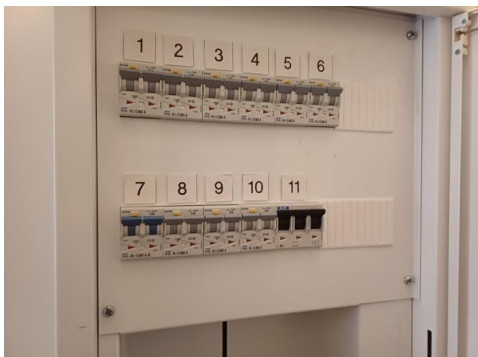
Det opplyses fra eier at det elektriske anlegget er oppgradert/fornyet i 2015 - 2020.

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



El-skap i 1. etasje.

Tilstandsrapport



El-skap i hybel.



Røykvarsler i 1. etasje.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Husbrannslange i kjøkkeninnredning i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Husbrannslange i kjøkkenbenk 1. etasje.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Opplyst tilknyttet alarmsentral med overvåking.



Husbrannslange i kjøkken 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fjell, faste masser.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

! TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1975.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lecablokk som er utvendig pusset. Det er opplyst at stor del av grunnmur er skiftet i 2004.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur i betong med antatt prosentstein på nedsiden av huset. Påstående gjerde, med noe lav høyde.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i forstøtningsmur. Skader/malingslitt påstående tregjerde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muren bør holdes under oppsikt over tid.



Forstøtningsmur



Forstøtningsmur

! TG 2 Terrengforhold

Terreng er dels flat, skrånende mot Apeltunvannet.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Vedr. flomutsatt vises til kommuneplanen, Apeltunvassdraget.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er antatt fra 1975. Det er privat avløp til slamavskiller (4-6 m³). Utvendig vannledning er av ukjent type og er antatt fra 1975. Vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig rør er ikke vurdert og er ikke mulig å kontrollere. Utvendig vannkran fra 2019.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er 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.
- Tiltak:

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



Utvendig vannkran.

! TG 2 Septiktank

Ifølge opplysning er det septiktank på eiendommen. Antatt fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Ifølge opplysning fra eier er oljetank fjernet i 2015.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vanlig standard med stor takhøyde.

Vedlikehold

Tildels mindre godt vedlikeholdt over tid.

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur i betong på betongfundament. Antatt fundamentert på faste masser. Garasje er oppført i to plan med kjeller og 1. etasje. Støpt gulv mot grunn og betongdekke med synlig isopor mot underetasje/kjeller. Tredør i kjeller med glassfelt. Det er registrert en ventil. El.-vifte i yttervegg kjeller. 1.etasje oppført av trekonstruksjoner med utvendige stående trekledning. Liggende kledning i gavler. Det er opplyst at vegger og tak er isolert. Renner og nedløp i plast. Leddport med elektrisk portåpner. Sidedør i tre. Varmepumpe. Saltak tekket med betongpanner.

Dels mønt himling, dels synlige hanebjelker. Stor takhøyde i 1. etasje. Malt betonggulv. Malt panel på innvendige vegger i 1. etasje. Dør til kjeller er løs på hengsler og er utett. Avflasset gulv i 1. etasje. Leddport m/elektrisk åpner. Det er registrert mose på takteking. Det er registrert fukt med fuktindikator på gulv mot yttervegg i underetasje. Det er montert varmepumpe i garasje, alder er ukjent. Sprekk i grunnmur. Topplst på grunnmursplate mangler. Begge etasjer hadde dårlig tilgjengelighet.

Bygning er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.



Garasje vendt mot sør.

Bod/uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vanlig standard

Vedlikehold

Jevnlig godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Oppført av trekonstruksjoner, dels betongsøyler mot vei på ringmur av betong. Antatt fudamentert på faste masser. Utvendig stående kledning. Ut mot veg betongsøyler med mellomliggende tre. Vinduer i trekarker med isolerglass. Malt tredør. Innlagt strøm. Laminat på støpt gulv. Innvendig platepanel på vegger og øg himling. Pulttak m/downlight som er tekket med betongpanner. Renner/nedløp i plast. Varmematter mellom betonggulv og laminat.

Opplyst renovert i 2017.

Bygning er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.



Uthus/bod

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

204 m²/204 m²

Enebolig med hageleilighet.: Gang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 6 Soverom, Bad/vaskerom, Vindfang, Vaskerom, 2 Bad, Soveromsgang

Andre bygg: Garasje, Bod/uthus

Bruksareal andre bygg: 95 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 900 000

Konklusjon markedsverdi

7 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ekornvegen 18 ,5236 RÅDAL 182 m ² 1968 4 sov	09-03-2023	6 790 000	8 310 000	0	8 310 000	45 659
2 Bevervegen 19 ,5236 RÅDAL 169 m ² 1964 5 sov	08-03-2020	6 990 000	7 010 000	0	7 010 000	41 479
3 Sætervegen 12G ,5236 RÅDAL 200 m ² 1957 4 sov	06-01-2021	5 900 000	7 700 000	0	7 700 000	38 500

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	19 974
Forsikring og vedlikehold, ansått	Kr.	37 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med hageleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med hageleilighet.	Kr.	4 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	530 000

Bod/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod/uthus	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 360 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 350 000
--	------------	------------------

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?

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.

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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), 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 med hageleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Underetasje	57	57	0	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom	
1. Etasje	147	147	0	Vindfang/hall , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Soveromsgang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad 2	
Sum	204	204	0		

Kommentar

Overbygg ved inngang ca. Rommelig gruset plass mot adkomstvei.12 m2.
Areal er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Innredning av leilighet, branncelle/lyd mot 1.etasje bør kontrlløres. Hybel er ikke dokumentert godkjent av bygningsmyndighetene.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. Etasje	45	0	45		Plass til to biler.
Kjeller	43	0	43		Åpent rom.
Sum	88	0	88		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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:

Bod/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	7	0	7	Åpent rom	
Sum	7	0	7		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2023	Kjell-Erik Nilsen	Takstingeniør
	Sonja Bernt Heimset	Senioradvokat
	Irina Jentoft Rusten	Deleier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	22		0	1140.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harevegen 20

Hjemmelshaver

Rusten Bjørnar, Rusten Irina Jentoft

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved Apeltunvannet som ligger på østsiden av huset. God kjøretilkomst frem til eiendommen. Parkering på egen grunn, i tillegg garasje for to biler.

Kort avstand til Lagunen storsenter og gangavstand til skoler og barnehage.

Bybanestopp like ved. Ellers kort kjøreavstand til Nesttun/Nesttun senter. Flere idrettsanlegg innen kort avstand fra boligen.

Varierte turmuligheter i nærområdet, bl.a. på Smøråsfjellet og Stendafjellet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Eiendommen har septiktank.

Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Ved behov for ekstra tømming må dette bestilles selv hos valgfritt slamsugefirma. Eiendommen kan få pålegg om å kople seg til offentlig avløp dersom dette blir tilgjengelig.

Regulering

Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan Fana/Ytrebygda. Gnr. 119, 120, Rådal sentrum/Lagunen. Planid: 60700000. Ikrafttrådt: 26.08.2015.

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse. Dekningsgrad 97,3%.

Ellers inngår eiendommen i kommuneplanens arealdel 2018. Planid: 65270000. Ikrafttrådt: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:

Arealstatus: Nåværende. Arealformål: Sentrumsformål. Beskrivelse: Byfortettingssone. Dekningsgrad: 99,1%.

Hensynsoner/faresoner i kommuneplanen:

Hensynsonetype: KpStøySone. Hensynsonenavn: H320-2. Beskrivelse: 200-års flom med klimapåslag, Apeltunvassdraget. Dekningsgrad: 17%.

Hensynsoner Gul støy i kommuneplanen:

Hensynsonetype: KpstøySone. Hensynsonenavn: H320-3. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 53,1%.

Om tomten

Gruset parkeringsplass for flere biler i plan med inngangsparti. Hellelagt hagegang mot overbygget inngangsparti. Asfaltert plass foran garasje med plass til to biler.

Avskjermet hageareal med vegg i betong/tre langs vei samt levegger i tre. Hagearealet er belagt med skiferheller. Trapp til terrassedør og ett soverom. Tregjerde på betongmur.

Trapper mot garasje som er hellelagt. Det er utgang i levegg mot innkjørsel og garasje.

Ellers er det anlagt trapper langs huset mot syd med skifertrinn. Lave hagemurer.

Det er dels gruset langs huset i underetasje mot Apeltunvannet. Utvendig er det satt forstøtningsmur i betong med påstående tregjerde.

Tretrapp langs huset mot nord. Overbygg på nordsiden av inngangsparti. Skrånende naturtomt mot vannet. Målt ut fra situasjonskart er det ca. 25 lm. strandlinje langs Apeltunvannet.

I følge opplysning er det satt en bod mot nord. Denne er ulovelig og skal rives og er ikke medtatt i rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

6 990 000

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	17.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerlæring			Finnes ikke	0	Nei
Forsikring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke 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 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 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, 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/

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/QL1236>

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